

EL MERCAT DE L'HABITATGE DE PROPIETAT VERTICAL A BARCELONA

Marc Iglesias
Periodista
Barcelona, desembre de 2017

EL MERCAT DE L'HABITATGE DE PROPIETAT VERTICAL A BARCELONA

INTRODUCCIÓ	3
EL PARC D'HABITATGE DE PROPIETAT VERTICAL A BARCELONA	4
LA DEMANDA D'INVERSIÓ	6
RENDIBILITAT DE LA INVERSIÓ EN HABITATGE	
EVOLUCIÓ DEL MERCAT	
LA INVERSIÓ ESTRANGERA	
MARC LEGAL	
CARACTERÍSTIQUES DEL SEGMENT	9
EL MODEL DE NEGOCI	
EL PAPER DELS GESTORS	
ESTRATÈGIES D'INVERSIÓ	
TIPOLOGIA D'EMPRESES	
CASOS RECOPILOTS	12
OPERACIONS SOBRE HABITATGE PÚBLIC DEDICAT A LLOGUER	
ESTUDIS DE CAS: EMPRESES	15
PALAU Y MANFREDI SL	16
BARCELONA INVEST OY (VAURAS INVESTMENT SL)	18
MK PREMIUM SL	21
ELIX DELTA SL	25
BMB	31
OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI SA	33
OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI SA	38
NORVET NEGOTIAL SL	41
ESTUDIS DE CAS: FINQUES	43
PLATÓ 20	44
ROSER 23	46
ASTÚRIES 45	48
PORTAL NOU 51	51
CONCLUSIONS	53
ANNEXOS	55
ANNEX I: RECULL DE CASOS	56
ANNEX II: DISTRIBUCIÓ DE LES PARCEL·LES DE PROPIETAT VERTICAL AMB ÚS MAJORITARI RESIDENCIAL SEGONS TIPUS DE TITULAR	57
ANNEX III: FITXES DE LES EMPRESES ANALITZADES	62
PALAU Y MANFREDI SL	63
BARCELONA INVEST OY (VAURAS INVESTMENT SL)	64
MK PREMIUM SL	65
ELIX DELTA SL	69
BMB	71
OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI SA	73
OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI SA	75
NORVET NEGOTIAL SL	76

INTRODUCCIÓ

La demanda d'habitatge a la ciutat de Barcelona ha experimentat transformacions profundes en els darrers anys fruit dels canvis en el context econòmic, financer i demogràfic. Segons el «Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025»¹ de l'Ajuntament de Barcelona, el context de crisi econòmica, la disminució de les rendes de les llars i la inestabilitat del mercat laboral, així com les restriccions financeres, han fet disminuir considerablement les possibilitats de la població d'accedir a un habitatge en propietat, fet que ha suposat un increment de la quota de mercat del lloguer com a única alternativa econòmica viable de moltes llars per accedir a l'habitatge.

En paral·lel, l'enfonsament del preu de venda dels habitatges, combinat amb la confiança en la seva revalorització a mitjà i llarg termini, ha propiciat el desembarcament a la ciutat d'inversors oportunistes disposats a aprofitar l'ocasió.

Amb aquest panorama, i tal com remarca l'estudi «Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona» de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB), l'estudi de la demanda d'habitatge ha de considerar el que es coneix com demanda exclusivament inversora, és a dir, «aquella que busca exclusivament el valor de canvi del bé habitatge, com a inversió, i no pas el seu valor d'ús, com a allotjament».

Parlem, doncs, de dues demandes amb finalitats diferents, però que interactuen en el mateix mercat, «de tal manera que la satisfacció de les necessitats residencials bàsiques de la població es troben condicionades per la inversió en el sector»².

En aquest context, els habitatges de propietat vertical, i, especialment, les finques en mans d'un únic propietari, han esdevingut un dels objectius preferents dels inversors. El fet que aquestes operacions immobiliàries contemplin, com un element necessari per assolir el marge de benefici econòmic que les impulsa, l'expulsió dels residents actuals ha generat una raonable inquietud al veïnat de molts barris de Barcelona, que s'ha vist agreujada els darrers mesos pel degoteig de denúncies de males pràctiques per part de les immobiliàries.

De fet, el Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 de l'Ajuntament de Barcelona ja indicava que «la pressió del mercat immobiliari sobre el teixit residencial i els residents per a la incorporació d'altres usos més lucratiu o la substitució de residents per a població amb rendes més altes es fa palesa en diferents àrees de la ciutat». I advertia que, com a efecte d'aquesta dinàmica, «es poden donar situacions d'assetjament sobre aquella població més vulnerable».

Per això, i davant el creixement de la demanda d'inversió i les disfuncions socials provocades per l'actual situació del mercat immobiliari, el present informe pretén obtenir dades sobre el parc d'habitatge de propietat vertical i la demanda d'inversió, així com analitzar les dinàmiques d'adquisició d'edificis d'habitatges –amb o sense inquilins– i els principals agents que hi participen.

1. «Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025». Document elaborat per la Regidoria d'Habitatge i els organismes dependents. Ajuntament de Barcelona, Barcelona, gener de 2017.

2. «Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona. Pla d'Habitatge de Barcelona». Document elaborat per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. Barcelona, juliol de 2015.

EL PARC D'HABITATGE DE PROPIETAT VERTICAL A BARCELONA

Segons dades facilitades per l'Observatori de l'Habitatge de Barcelona basades en l'explotació *ad hoc* dels fitxers massius publicats pel Cadastre³, a la ciutat hi ha 37.895 parcel·les de propietat vertical.

Del total de parcel·les de propietat vertical, 24.367 estan classificades sota la categoria «ús majoritari residencial».

La següent taula mostra la distribució per districtes:

DISTRICTE	PARCEL·LES/SOLARS DE PROPIETAT VERTICAL	ÚS MAJORITARI RESIDENCIAL
Ciutat Vella	2.628	1.790
Eixample	3.200	2.239
Gràcia	3.513	2.572
Horta-Guinardó	5.797	4.111
Les Corts	1.434	825
Nou Barris	4.120	2.552
Sant Andreu	4.282	2.800
Sant Martí	3.963	1.690
Sants-Montjuïc	3.445	2.024
Sarrià-Sant Gervasi	5.397	3.576
Sense localitzar	116	188
Total Barcelona ciutat	37.895	24.367

Així mateix, partint de les dades facilitades per l'Institut Municipal d'Informàtica⁴ basades en l'explotació del Cadastre, podem calcular que, a Barcelona ciutat, la distribució de les parcel·les de propietat vertical amb ús majoritari residencial segons el tipus de titular es tradueix en les següents xifres i percentatges:

TIPUS DE TITULARITAT	PARCEL·LES DE PROPIETAT VERTICAL AMB ÚS MAJORITARI RESIDENCIAL	PERCENTATGE
Persona física espanyola	16.927	68,38%
Persona física estrangera	393	1,59%
Persona jurídica privada	5.704	23,04%
Pública	1.638	6,62%
Religiosa	92	0,37%
TOTAL BARCELONA CIUTAT	24.754	100,00%

3. Cal tenir en compte que aquestes xifres s'han de considerar com a provisionals ja que es basen únicament en els paràmetres utilitzats pel Cadastre. Actualment, l'Observatori de l'Habitatge treballa en l'aplicació de diferents filtres que permetin millorar la fiabilitat de les dades.

4. La diferència entre el nombre total de finques de propietat vertical amb ús majoritari residencial facilitades per l'Observatori d'Habitatge de Barcelona (24.367) i les facilitades per l'IMI (24.754) s'explica en bona part per les parcel·les que no s'han pogut localitzar a la base de dades de l'Observatori.

A nivell de districte, la distribució de les parcel·les de propietat vertical amb ús majoritari residencial segons el tipus de titular queda repartida de la següent manera:

	SANT MARTÍ	SANT ANDREU	NOU BARRIS	HORTA-GUINARDÓ	GRÀCIA	SARRIÀ-SANT GERVASI	LES CORTS	SANTS-MONTJUÏC	EIXAMPLE	CIUTAT VELLA	BARCELONA CIUTAT
Persona física espanyola	72,75%	70,68%	57,60%	83,61%	71,85%	73,13%	65,33%	71,16%	50,11%	52,67%	68,38%
Persona física estrangera	1,90%	0,61%	0,93%	1,10%	1,94%	3,26%	3,64%	1,28%	0,63%	1,62%	1,59%
Persona jurídica privada	23,64%	11,71%	10,11%	13,71%	24,42%	21,82%	28,00%	25,33%	48,01%	39,48%	23,04%
Pública	1,24%	16,79%	31,27%	1,36%	1,17%	1,23%	2,30%	1,98%	0,89%	5,72%	6,62%
Religiosa	0,47%	0,21%	0,08%	0,22%	0,62%	0,56%	0,73%	0,25%	0,36%	0,51%	0,37%

Si comparem la distribució del tipus de propietat a nivell de districte⁵ observem que la variació més significativa es produeix a l'Eixample i a Ciutat Vella on el percentatge de parcel·les de propietat vertical amb ús majoritari residencial en mans de persones jurídiques privades passa del 23% de mitjana de la ciutat al 48% i al 39,48% respectivament.

Per altra banda, les parcel·les de propietat vertical en mans de persones físiques estrangeres dupliquen la mitjana de la ciutat (1,59%) als districtes de Les Corts i de Sarrià Sant Gervasi on arriben al 3,64% i al 3,26% respectivament.

Finalment, la concentració a Nou Barris i Sant Andreu de parcel·les de propietat vertical amb ús majoritari residencial en mans públiques fa que aquests dos districtes superin en molt la mitjana de Barcelona (6,62%) assolint un 31,27% i un 16,79% respectivament.

5. Per veure les dades completes, vegueu l'annex II: «Distribució de les parcel·les de propietat vertical amb ús majoritari residencial segons el tipus de titular».

LA DEMANDA D'INVERSIÓ

Rendibilitat de la inversió en habitatge

A l'Estat espanyol, després d'anys de davallades⁶, els preus dels habitatges van començar a recuperar-se el segon trimestre de 2014. Segons el Col·legi de Registradors, aquesta pujada es va anar accelerant fins arribar, a la fi del 2016, a un 5,67% anual⁷.

Aquestes dades, juntament amb l'increment de la renda obtinguda pels lloguers, van situar, segons els indicadors facilitats pel Banc de España, la rendibilitat de l'habitatge a l'Estat espanyol en un 8,8%⁸, i en un 10% a les ciutats de Barcelona i Madrid, el 2016. Un rendiment clarament superior al que aquell mateix any van donar els dipòsits (0,1%) o el conjunt dels valors de l'IBEX-35 (-2%)⁹.

Al llarg dels tres primers trimestres de 2017, sempre segons dades del Banco de España, la rendibilitat de l'habitatge no va parar d'augmentar: 9,6% el primer trimestre, 9,8% el segon i 10,9% el tercer.

Evolució del mercat

Amb l'esclat de la bombolla, i les pèrdues patrimonials que va provocar, els grans inversors es van allunyar de productes complexos, com els fons de capital risc, i van buscar refugi en inversions defensives que els permetessin la creació de valor malgrat la crisi.

En aquest escenari on, fruit de la ressaca provocada per la sobre-especulació, el preu dels habitatges es desploma i on, a més, es considera que el preu dels lloguers està per sota del seu *valor raonable*¹⁰, la inversió immobiliària es torna més i més atractiva.

Entre els factors que han impulsat la confiança dels inversors en els actius immobiliaris cal destacar la seva capacitat generadora de *yield*¹¹, l'efecte diversificador per la baixa correlació amb altres actius financers i els bons resultats obtinguts pels gestors especialitzats.

Una suma d'elements que ha acabat per convertir l'immobiliari en un element fonamental en les estratègies i en la formació de carteres dels inversors institucionals¹². Segons dades de la consultora Aguirre Newman¹³, l'any 2015, fons d'inversió, socimi¹⁴, promotors i *family offices*¹⁵ van fer operacions a Barcelona i a la primera corona metropolitana per valor de 1.977 milions d'euros.

6. En l'Informe sobre l'economia espanyola de l'any 2013, la Comissió Europea xifrava la davallada acumulada entre 2007 i 2013 en el 30%.

7. «Estadística Registral Inmobiliaria. Anuario 2016». Document elaborat pel Col·legi de Registradors. Registradores de España, Madrid, febrer de 2017

8. Per calcular la rendibilitat de l'habitatge, el Banco de España té en compte el rendiment brut del lloguer (4,4% l'any 2016) i la variació dels preus (és a dir, la plusvàlua a 12 mesos generada per la revalorització de l'actiu immobiliari que, el 2016, va assolir el 4%).

9. «Indicadores del mercado de la vivienda». Document elaborat pel Banco de España. BdE, Madrid, desembre de 2017.

10. En el cas de grans ciutats com Barcelona o Madrid, el *valor raonable* dels lloguers té en compte la distància a recórrer fins equiparar-se als preus de la resta de capitals europees.

11. El *yield* és la renda total generada pels inquilins dividida pel valor de l'actiu immobiliari.

12. Els inversors institucionals són les organitzacions que inverteixen a gran escala, incloent companyies d'assegurances, fons de pensions, societats d'inversió i fons d'inversió.

13. «Mercado inmobiliario español. Informe del mercado de oficinas. Resumen de situación y previsiones». Document elaborat per la consultora Aguirre Newman. Madrid, gener de 2016.

14. Acrònim de Societats Anònimes Cotitzades d'Inversió al Mercat Immobiliari.

15. Plataformes d'inversió encarregades de gestionar el patrimoni d'un únic grup familiar. L'objectiu és la transferència del patrimoni entre generacions.

Aquest volum d'inversió (que inclou els mercats d'oficines, hotels, residencial i de sòl) superava les xifres del 2007 i representava un increment del 43 % respecte l'any anterior.

A nivell estatal, la forta entrada de capital al mercat immobiliari espanyol al llarg del 2015 consolidava el canvi de cicle del sector alhora que generava les primeres advertències de professionals¹⁶ que assenyalaven el ràpid creixement de preus en alguns segments, com el dels edificis sencers.

L'interès dels inversors pel mercat immobiliari de l'Estat espanyol va continuar augmentant al llarg de l'any 2016. Un any que, segons dades de la consultora immobiliària CBRE¹⁷, es va tancar amb més de 14.000 milions invertits al conjunt del sector. D'aquests, un 39% provenia de les socimi que es situaven, per segon any consecutiu, com els *players* més actius del mercat.

En el cas del segment residencial, la perspectiva de continuïtat en el creixement de preus -en especial a les principals ciutats espanyoles-, va contribuir a disparar la inversió professional que, el 2016, va arribar als 2.100 milions d'euros, triplicant el volum d'operacions d'anys anteriors¹⁸.

La demanda d'inversió ha seguit augmentant durant l'any 2017, fins el punt que, segons un recent informe de Fotocasa¹⁹, per primera vegada en el mercat finalista²⁰ la compra d'habitatge com inversió (13%) gairebé ha igualat a la compra de segones residències (11%).

La inversió estrangera

A l'Estat espanyol, la caiguda de preus continuada en el mercat de la compravenda d'habitatge entre els anys 2009 i 2013 i la manca de crèdit disponible provinent de la banca local va funcionar com un estímul per l'arribada d'inversors estrangers -que disposaven de fons propis- en busca de gangues. Una demanda que, segons els autors de l'informe de l'IERMB, reflectia «el caràcter principalment especulatiu d'aquestes operacions» realitzades a l'espera de revaloracions en el mitjà i llarg termini²¹.

Sobre la tipologia dels inversors internacionals, la comparació de les dades de les balances de pagaments amb les dades de compravenda d'habitatges realitzades per particulars estrangers que ofereix el Ministerio de Fomento, apunta que la inversió estrangera prové principalment d'institucions d'inversió col·lectiva, com els fons d'inversió, i en menor mesura de ciutadans que viuen en altres països²².

En aquest sentit, cal tenir en compte que, des de l'any 2010, l'entrada de capital d'inversió directa estrangera en el conjunt del sector immobiliari espanyol no ha parat de créixer i, l'any 2016, segons la consultora CBRE ja va suposar el 40% de la xifra total invertida.

16. «El valor de los edificios crece más rápido que los alquileres». Expansión, 3 de juny de 2015

17. «España. Real Estate Market Outlook». Document elaborat per la consultora immobiliària CBRE, Madrid, 2017.

18. «España. Real Estate Market Outlook». Document elaborat per la consultora immobiliària CBRE, Madrid, 2017.

19. «Experiencia de compra y venta de vivienda en el último año». Estudi elaborat per Fotocasa. Madrid, novembre de 2017.

20. És important remarcar que la demanda d'inversió té orígens diversos i inclou tant particulars -nacionals i estrangers- com empreses, fons d'inversió immobiliària i altres vehicles d'inversió. Cal recordar que, durant els anys del *boom*, les llars de la regió metropolitana de Barcelona que disposaven d'una segona finca urbana a més de la seva vivenda habitual van passar del 20% de l'any 2000, al 36,9% de l'any 2006.

21. «Anàlisi i diagnòstic de la situació de l'habitatge a Barcelona. Pla d'Habitatge de Barcelona». Document elaborat per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. Barcelona, juliol de 2015.

22. «Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025». Document elaborat per la Regidoria d'Habitatge i els organismes dependents. Ajuntament de Barcelona, Barcelona, gener de 2017.

Marc legal

L'actual demanda d'inversió s'ha vist afavorida per tres modificacions legals: la reforma de la Llei d'arrendaments urbans, la reforma de la norma que regula les socimi i l'aprovació de la Golden Visa dins de la Llei de suport als emprenedors i la seva internacionalització.

Els principals objectius d'aquesta reforma del marc legal són, respectivament, la reducció de la durada dels contractes de lloguer per afavorir la rotació d'actius²³, els avantatges fiscals²⁴ i l'atracció d'inversió de particulars extra-comunitaris²⁵.

23. Amb la reforma, la durada dels contractes passa de cinc a tres anys.

24. Les socimi no tributen impost de societats (0%), tenen una bonificació del 95% en l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats en la compravenda d'actius immobiliaris i la tributació la fan els propietaris en concepte dels dividendes rebuts al 21%.

25. Segons dades de maig de 2017 de la Secretaria d'Estat de Comerç d'Espanya, des de la seva aprovació, la Golden Visa ha suposat l'aterratge a l'estat d'un total de 2.236 inversors. La inversió mínima per aconseguir la Golden Visa és de mig milió d'euros.

CARACTERÍSTIQUES DEL SEGMENT

El model de negoci

Una característica compartida entre els diferents inversors que participen en el mercat de la propietat vertical residencial és el model de negoci fonamentat en la seqüència adquisició-gestió-rotació dels actius.

Adquisició:

La xarxa de contactes a nivell local (agents, immobiliàries, administradors de finques, arquitectes...) és la clau de l'èxit d'aquesta fase. Es tracta d'aconseguir arribar el primer al venedor i comprar a preus inferiors als del mercat i, per això, es prioritzen les finques que reuneixin un o més factors que permeten abaixar el preu (repartiment d'herències, contractes de lloguer indefinits, ocupacions il·legals, mal estat dels edificis, sancions administratives...).

Gestió:

En aquest apartat s'inclou la maximització de rendes i el nivell d'ocupació de la finca, la rehabilitació i remodelació dels actius, la gestió dels llogaters de renda antiga (verificant condicions dels contractes i el compliment de tots els requisits legals) i la gestió d'arrendaments problemàtics (retards i deutes en el pagament del lloguer).

Rotació:

Sense menysprear la importància que les rendes puguin arribar a tenir sobre la rendibilitat obtinguda, cal tenir en compte que la generació de valor més important es produeix a través de la rehabilitació i posterior venda dels actius en cartera.

En aquest sentit, la venda dels pisos un a un és l'objectiu final de la gran majoria d'operacions analitzades.

El paper dels gestors

El gestor ha esdevingut una peça clau de la inversió immobiliària doncs és la figura que té el coneixement del mercat local i, per tant, el que possibilita l'aterratge dels inversors.

Amb l'objectiu d'obtenir una major vinculació per part del gestor i una millor prestació de serveis, els inversors, al marge de pactar amb ell les comissions que obtindrà del negoci, acostumen a demanar-li que adquireixi la condició d'accionista de l'empresa.

Dins aquest àmbit podem distingir les següents tasques que poden ser desenvolupades per una o més empreses o professionals:

- Gestió d'inversions
- Gestió d'actius
- Gestió de propietats

Gestió d'inversions

És la tasca d'assessorament i consultoria en inversions estratègiques estructurades en fons i en la compravenda d'actius immobiliaris.

El gestor d'inversions proporciona els següents serveis:

- Definir l'estratègia d'inversió
- Alinear el perfil de risc i interessos dels inversors amb l'exposició de mercat
- Trobar i analitzar oportunitats reals d'inversió

- Crear i estructurar nous fons
- Negociar estratègies financeres òptimes per a cada inversió
- Gestionar el procés global darrere d'una transacció d'actius

Gestió d'actius

El gestor és l'encarregat de la gestió i *optimització*²⁶ d'edificis i carteres de tercers. Treballa a comissió (habitualment sobre beneficis, adquisicions i èxit) i els serveis més habituals que ofereix són:

- Coordinació del Consell d'Administració i altres òrgans de govern
- Vigilància i control dels serveis d'administració
- Compliment de les obligacions corporatives, legals i fiscals (declaració d'impostos, llibres, auditories...)
- Desenvolupament, implementació i control de riscos de la cartera
- *Reporting*
- Avaluació corporativa i seguiment de les tendències del mercat
- Planificació i supervisió de la venda d'actius
- Coordinació de dividends i pagaments de retorn de capital

Gestors de propietats

Els gestors de propietats -o, com s'anomenen habitualment al sector, *property managers*- s'encarreguen de la gestió financera i logística a canvi d'una comissió. Aquesta fórmula permet al propietari deslligar-se de les feines més feixugues i estandarditzar la gestió dels seus actius immobiliaris.

Els serveis més habituals que ofereixen els gestors de propietats són:

- Gestió del cobrament dels lloguers
- Optimització de les condicions dels contractes de lloguer d'acord amb les tarifes de mercat
- Negociació amb els llogaters, desallotjaments, judicis, etc.
- Pagament d'impostos, taxes, contribucions, etc.
- Abonament dels lloguers a la propietat mensualment
- Cerca de llogaters (habitualment en règim de no exclusivitat) amb capacitat per signar els documents necessaris
- Atendre les necessitats dels llogaters
- Gestió de fiances de lloguer a l'INCASOL: dipòsit i retirada.
- Gestió de la intervenció i el pagament d'operaris per solucionar les contingències que puguin sorgir a la propietat
- Generació d'informes destinats a la propietat sobre els actius, les incidències i els rendiments.

Estratègies d'inversió:

Core i Core plus

Consisteix en invertir en immobles situats a les millors zones de la ciutat, que no necessiten reformes -o, en tot cas, molt poques-, i amb índex d'ocupació elevats. És una estratègia d'inversió de risc mitjà-baix que confia en obtenir una rendibilitat moderada basada en la solvència dels llogaters d'aquests tipus d'immobles.

26. Els processos d'*optimització* estan dirigits a reduir el cost i incrementar els ingressos.

Value added

En aquest cas, l'objectiu dels inversors és adquirir actius que requereixen de gestió (rehabilitació, canvi de llogaters...) per maximitzar el seu valor abans de revendre'ls. Es tracta d'immobles que necessiten reformes i/o que estan en mans de propietaris amb poca capacitat per gestionar-los. És una estratègia d'inversió de risc mitjà-alt on la figura dels gestors juga un paper central.

Oportunista

Es tracta dels inversors que, aprofitant l'escenari derivat de l'esclat de la crisi, busquen comprar actius amb descomptes importants a propietaris que se'n volen desprendre per necessitat o urgència econòmica. És una estratègia d'inversió de risc alt.

Tipologia d'empreses

Partint de les fases del procés de negoci (adquisició-gestió-rotació) podem establir una tipologia d'empreses del sector en funció de la seva especialització.

En primer lloc trobem les empreses especialitzades en la captació i intermediació que, sovint, no arriben a realitzar la compra de l'edifici si no que signen amb la propietat opcions o promeses de compra a diversos mesos vista. Durant aquest període, les empreses busquen interessats en materialitzar la compravenda i els cedeixen els drets adquirits sobre l'immoble a canvi d'una comissió.

Per altra banda, trobem les empreses dedicades a la rehabilitació -relacionades amb la fase de gestió dels actius- i les dedicades a la comercialització -relacionades amb la fase de rotació.

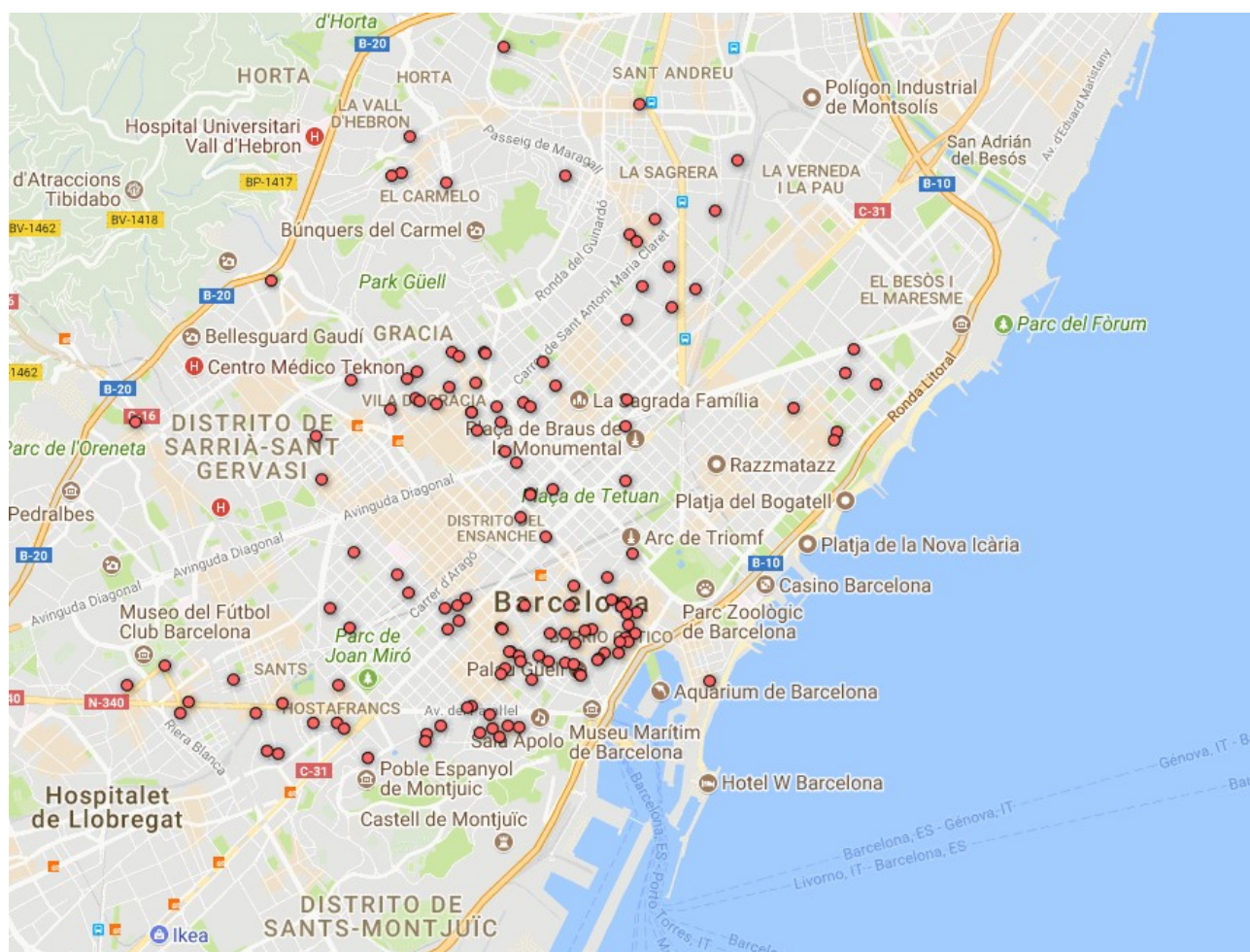
Finalment, tenim les empreses que abasten el procés complet, tot i que, com hem vist abans, puguin externalitzar determinats serveis de gestió.

CASOS RECOPILOTS

Per elaborar aquest informe s'han recopilat les dades²⁷ de 127 edificis que sumen una superfície construïda de 152.670 m² i un conjunt de gairebé 1.500 unitats residencials.

Es tracta d'edificis sencers en origen dedicats al lloguer que han estat seleccionats a partir de les alertes d'entitats veïnals i de la recerca posterior sobre l'activitat de les principals empreses del segment.

Pel que fa a la distribució territorial, els casos es concentren als districtes de Ciutat Vella i l'Eixample -on es localitzen més de la meitat de les operacions- i, a continuació, als districtes de Sants-Montjuïc, Gràcia i Sant Martí.



27. Veure Annex I: «Recull de casos» on s'inclouen les dades aconseguides sota els camps: districte, barri, adreça, titulars anteriors, captació/intermediació, titularitat, referència catastral, any operació, preu adquisició, valor cadastral, superfície construïda en m², unitats residencials, unitats no residencials i obres de rehabilitació.

El nombre de casos i el percentatge que representen sobre el total del recull analitzat queda resumit a la taula:

DISTRICTE	NÚMERO DE CASOS	PERCENTATGE
Les Corts	1	0,79%
Sant Andreu	1	0,79%
Sarrià-Sant Gervasi	4	3,17%
Horta-Guinardó	7	5,56%
Sant Martí	9	7,14%
Gràcia	17	13,49%
Sants-Montjuïc	21	16,67%
Eixample	25	19,84%
Ciutat Vella	41	32,54%

OPERACIONS SOBRE HABITATGE PÚBLIC DEDICAT A LLOGUER

Sobre el subsegment d'edificis i complexos residencials de VPO dedicats a lloguer regulat hem volgut incloure a l'informe, pel seu volum i especials característiques, tres adquisicions realitzades entre els anys 2011 i 2014.

A la ciutat de Barcelona, les principals operacions relacionades amb la gestió privada d'habitatge de protecció oficial i habitatge dotacional han estat protagonitzades per les socimis Colón Viviendas i Fidere Patrimonio i per la societat d'inversió immobiliària Lazora. Es tracta de 8 edificis que sumen una superfície construïda de 54.070 m² i un conjunt de 860 unitats residencials.

ADREÇA	TITULARS ANTERIORS	TITULARITAT	ANY ADQUISICIÓ	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (m ²)	UNITATS RESIDENCIALS
Pujades, 302	Regesa	Lazora Sii SA	2011	11266	175
Camp Ferro, 1-3	Regesa	Lazora Sii SA	2011	6750	140
Alfons Comin, 11-12	Regesa	Lazora Sii SA	2011	8713	66
Passeig Urrutia, 13-37	Fund P. Pisos Lloguer CCB ²⁸	Colón Viviendas Socimi S.A.	2013	5610	98
Gran de la Sagrera, 77-79	Fund P. Pisos Lloguer CCB	Colón Viviendas Socimi S.A.	2013	4215	66
Travessera de les Corts, 86	Fund P. Pisos Lloguer CCB	Colón Viviendas Socimi S.A.	2013	4069	62
Manuel Sancho, 15	Fund P. Pisos Lloguer CCB	Colón Viviendas Socimi S.A.	2013	5636	72
Diagonal, 75	SAREB	Fidere Patrimonio Socimi S.A.	2014	7811	181
TOTAL				54.070 m ²	860

28. Fundació Privada de Pisos de Lloguer del Consell Comarcal del Barcelonès

L'operació més polèmica es va produir l'any 2013, quan Colón Viviendas Socimi²⁹ va adquirir, per 11.400.000€, quatre promocions d'habitatges de protecció social a la Fundació Privada de Pisos de Lloguer del Consell Comarcal del Barcelonès. Es tractava de 298 unitats residencials de entre 30 i 45m² destinades a menors de 35 anys i que la Fundació havia adquirit a Regesa entre els anys 2006 i 2008.

A mitjans de 2015, l'Agència Catalana de l'Habitatge va obrir un expedient sancionador a Colón Viviendas per infracció greu de la Llei del dret a l'habitatge (18/2007). La sanció es basava en l'incompliment de l'article on s'especifica que «els adjudicataris han d'estar inscrits en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial». L'empresa va ser sancionada amb una multa de 30.000 euros per l'adjudicació irregular de 55 pisos³⁰.

En virtut de l'acord signat amb l'empresa l'any 2013, els 298 habitatges passaran a règim de renda lliure l'any 2030 i Colón Viviendas disposarà del dret de superfície fins el 2088.

29. Colón funcionava aleshores com a filial d'Azora, empresa amb què Goldman Sachs es va adjudicar 3.000 pisos de l'Institut de l'Habitatge de Madrid en diversos municipis de la Comunitat de Madrid.

30. Colón va presentar recurs contra la sanció. El recurs va ser desestimat pel jutgat contenciós-administratiu de Barcelona el juny de 2017.

ESTUDIS DE CAS: EMPRESES³¹

31. La informació relativa a empreses i càrrecs ha esta revisada per darrera vegada el mes de desembre de 2017 i pot haver canviat. La informació sobre persones físiques fa referència, exclusivament, a la seva activitat empresarial o professional.

PALAU Y MANFREDI SL

Palau&Manfredi va iniciar la seva activitat l'any 1998 i es dedica a l'adquisició, explotació i venda d'immobles. Segons dades de la mateixa empresa, entre els anys 2002 i 2014 va adquirir 62.000 m² de superfície construïda i va invertir 107 milions d'euros.

Des de 2015, Palau&Manfredi té un acord amb l'empresa finlandesa Confido Capital que, entre altres vehicles d'inversió, promou el fons immobiliari Barcelona Invest Oy basat en la compra d'edificis sencers a la ciutat comtal. Vauras Investment SL és l'empresa, creada *ad hoc*, a través de la que es realitzen aquestes inversions.

MODEL DE NEGOCI I EVOLUCIÓ

Palau&Manfredi SL va ser fundada per Bernat Palau de Belza l'any 2001 i té la seu a Barcelona. Segons explica a la seva web corporativa, l'estratègia del grup consisteix en adquirir edificis residencials, dividir-los en apartaments i vendre'ls de forma individual. De l'observació dels casos recopilats s'infereix que sovint ven o fa d'intermediari d'edificis sencers captats per l'empresa. Per efectuar la captació, el grup compta amb una xarxa externa d'un centenar d'agents immobiliaris.

Segons dades de la mateixa empresa, entre els anys 2002 i 2014 va adquirir 62.000 m² de superfície construïda i va invertir 107 milions d'euros. El grup realitza les operacions amb fons propis i busca acords de col·laboració i gestió per augmentar la seva presència al mercat.

Palau&Manfredi prima nivells alts de rotació d'actius i no aposta per la rehabilitació. En conseqüència, busca finques on no calguin grans obres i que li permetin assolir els seus marges orientatius (un augment d'entre el 20 i el 30% en el preu de venda versus el preu de compra i una rendibilitat de la inversió del 12%).

DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL I CARACTERÍSTIQUES DELS IMMOBLES³²

De les 13 finques recopilades del grup Palau & Manfredi, 9 estan situades al districte de Ciutat Vella, 1 a l'Eixample, 1 a Horta-Guinardó, 1 a Sants-Montjuïc i 1 a Sarrià-Sant Gervasi.

En conjunt, sumen 17.941 m² de superfície construïda i 151 unitats residencials.

DISTRICTE	BARRI	ADREÇA	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (M2)	UNITATS RESIDENCIALS
Ciutat Vella	Casc Antic	Via Laietana, 4, Barcelona	3115	16
Ciutat Vella	Gòtic	Canuda, 24, Barcelona	1211	15
Ciutat Vella	Casc Antic	Banyes Vells, 18, Barcelona	868	11
Ciutat Vella	Gòtic	Gignas, 30, Barcelona	1222	11
Ciutat Vella	Casc Antic	Sant Pere més Baix, 38, Barcelona	1425	12

³² Més informació sobre les finques analitzades disponible a l'Annex I: «Recull de casos».

Ciutat Vella	Gòtic	Sant Domenec del Call, 9, Barcelona	1100	13
Ciutat Vella	Gòtic	Escudellers, 16, Barcelona	600	5
Ciutat Vella	Gòtic	Banys Nous, 14, Barcelona	1752	10
Ciutat Vella	El Raval	Carme, 23, Barcelona	1476	11
Eixample	L'Esquerra de l'Eixample	Diputació, 187, Barcelona	1001	12
Horta-Guinardó	El Carmel	Passeig Mare de Déu del Coll, 191, Barcelona	1317	18
Sants-Montjuïc	Sants	Olzinelles, 90, Barcelona	237	4
Sarrià-Sant Gervasi	Sant Gervasi	Plató, 20, Barcelona	2617	13
		13 FINQUES	17.941 m²	151 UNITATS RESIDENCIALS

ESTRUCTURA CORPORATIVA

L'empresa **Palau&Manfredi SL** va ser constituïda el novembre de 2001 per Bernat Palau de Belza i Roberta Manfredi. Des de febrer de 2016, Palau de Belza és el seu administrador únic i l'apoderat. Palau és també el seu director executiu i el propietari del 100% de les accions.

La seva activitat principal és la promoció immobiliària i, segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2016), compta amb un capital social de 3.006 euros, va obtenir uns ingressos d'explotació de 519.332 euros, uns resultats durant l'exercici de 187.829 euros i declara actius per valor de 3.155.148 d'euros.

No consten participades per aquesta empresa.

BARCELONA INVEST OY (VAURAS INVESTMENT SL)

L'any 2015, la companyia finlandesa Confido Capital es va associar amb la catalana Palau & Manfredi amb l'objectiu de comprar i vendre immobles a la ciutat de Barcelona. Als comptes de 2016, Barcelona Invest Oy declarava actius per valor de gairebé 96 milions d'euros. Vauras Investment SL és l'empresa, creada *ad hoc*, a través de la que es porten a terme les operacions a Barcelona.

MODEL DE NEGOCI I EVOLUCIÓ

Confido Capital Oy és una empresa finlandesa fundada l'any 2004 per Juha Kojonen que ofereix assessorament i productes d'inversió tant a inversors professionals com a no professionals. Confido actua com a representant a Finlàndia de diversos gestors de cartera que administren fons d'inversió arreu del món, inclosos mercats emergents com ara Iran³³.

Alhora, l'empresa impulsa fons immobiliaris a ciutats com Berlín³⁴ o Barcelona. L'any 2015, Confido Capital va arribar a un acord amb Bernat Palau de Belza, administrador i propietari de Palau & Manfredi³⁵, que actua com a soci local del fons immobiliari Barcelona Invest Oy.

L'objectiu de Barcelona Invest Oy és comprar apartaments i habitatges, principalment a partir de situacions especials, i, d'aquesta manera, obtenir un millor rendiment de mitjana. Vauras Investment SL és l'empresa a través de la que es realitzen les inversions.

Confido promet rendibilitats entre el 12 i el 16% als clients que aposten per invertir a Barcelona.

DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL I CARACTERÍSTIQUES DELS IMMOBLES³⁶

Dels 16 edificis recopilats de Barcelona Invest Oy, 5 estan situats al districte de l'Eixample, 5 a Sants-Montjuïc, 4 a Ciutat Vella, 1 a Gràcia i 1 a Sant Martí.

Adquirits entre 2015 i 2017, els immobles sumen una superfície construïda de gairebé 29.000 m² i 237 unitats residencials.

33. El fons Persia Equity va ser creat el 2007 per invertir en accions d'empreses cotitzades a la borsa d'Iran. Va ser el primer fons de capital obert a inversors estrangers i Confido Capital Oy hi va aportar més de 30 milions d'euros. Mehr Cayman Limited, amb domicili a les Illes Caimà, és el gestor de la cartera i Confido el seu representant a Finlàndia. El 2010, l'UE va incloure a Mehr Cayman a la llista d'entitats relacionades amb el programa nuclear iranià. El gener de 2016 va ser retirat de la llista com a part del Pla d'Acció Integral Conjunt.

34. Confido ha creat tres fons dedicats a la compra d'habitatge a Berlín. El primer (Berlin Invest Ltd) l'estiu de 2011, el segon (Berlin Invest 2 Oy) la primavera de 2012 i el tercer (Berlin Invest 3 Oy) a principis de 2013.

35. Palau&Manfredi SL va ser fundada per Bernat Palau de Belza l'any 2001 i té la seu a Barcelona. Segons explica a la seva web corporativa, l'estrategia del grup consisteix en adquirir edificis residencials, dividir-los en apartaments i vendre'ls de forma individual. De l'observació dels casos recopilats s'infereix que sovint ven o fa d'intermediari d'edificis sencers captats per l'empresa. Per efectuar la captació, el grup compta amb una xarxa externa d'un centenar d'agents immobiliaris.

36. Més informació sobre les finques analitzades disponible a l'Annex I: «Recull de casos».

DISTRICTE	BARRI	ADREÇA	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (M2)	UNITATS RESIDENCIALS
Ciutat Vella	Casc Antic	Giriti, 5, Barcelona	1794	16
Ciutat Vella	Casc Antic	Princesa, 11, Barcelona	2485	23
Ciutat Vella	Gòtic	La Rambla, 98, Barcelona	788	4
Ciutat Vella	Casc Antic	Via Laietana, 12, Barcelona	2685	3
Eixample	L'Esquerra de l'Eixample	Comte Borrell, 296, Barcelona	1893	16
Eixample	L'Esquerra de l'Eixample	Comte d'Urgell, 70, Barcelona	995	12
Eixample	L'Esquerra de l'Eixample	Villarroel, 58, Barcelona	1966	12
Eixample	Fort Pienc	Diagonal, 261, Barcelona	1658	15
Eixample	L'Esquerra de l'Eixample	Còrsega, 60, Barcelona	6867	68
Gràcia	Gràcia	Passeig de Sant Joan, 179, Barcelona	2185	30
Sant Martí	Poblenou	Pellaires, 39, Barcelona	1067	
Sants-Montjuïc	Hostafrancs	Leiva, 37, Barcelona	1361	15
Sants-Montjuïc	Poble Sec	Roser, 23, Barcelona	686	13
Sants-Montjuïc	Poble Sec	Paral·lel, 101(B), Barcelona	1679	
Sants-Montjuïc	Sants	Sant Nicolau, 11, Barcelona	757	10
Sants-Montjuïc	Poble Sec	Lleida, 38, Barcelona		
		16 FINQUES	28.866 M²	237 UNITATS RESIDENCIALS

ESTRUCTURA CORPORATIVA

Barcelona Invest Oy va ser constituïda l'abril de 2015 i té la seu a Helsinki (Finlàndia) i la seva activitat principal són les inversions financeres. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2016), l'empresa va obtenir uns ingressos d'explotació de 31.775.880 euros, uns resultats durant l'exercici de 1.179.676 euros i declara actius per valor de 95.987.978 euros³⁷.

Barcelona Invest Oy té dues empreses participades: Barcelona Rahoitus Oy, amb seu a Finlàndia i de la que posseeix el 100% de les accions, i **Vauras Investment SL**, amb seu a Barcelona de la que ostenta el 98,2% de les participacions.

Vauras Investment SL es va constituir el maig de 2015 i el seu CNAE és el dedicat a la promoció immobiliària.

37. Als comptes de 2015, Barcelona Invest Oy declarava actius per valor de 31.993.000 d'euros.

Heikki Matti Kaleruo Hautsalo i Bernat Palau de Belza són els administradors solidaris i Susana Solà, advocada de Palau & Manfredi, l'apoderada.

El **principal accionista** de Barcelona Invest Oy, amb el 99,2% de les accions, és Confido Cataluña Oy que, ahora, és propietat de **Confido Capital Oy**, la matriu del grup.

Juha Kojonen és el conseller delegat de Confido Capital, membre del consell d'administració i accionista. Kojonen s'ha dedicat, sobretot, a la consultoria i a projectes de capital risc.

Matti Hautsalo és soci financer i assessor de Confido Capital i participa activament en la gestió de carteres de Barcelona Invest Oy. Al larg de la seva trajectòria, Hautsolo s'ha centrat en inversions de capital risc i productes d'inversió alternatius.

Carl Gustaf Ehrnrooth³⁸ és inversor privat. Amb anterioritat ha ocupat càrrecs a les empreses finlandeses de gestió de capital d'inversió (*private equity*) Amanda Capital Plc i Seligson & Co i ha format part del consell de supervisió de l'asseguradora Mandatum Plc. També és membre del consell d'administració de la Fundació Solomon R. Guggenheim.

38. La família Ehrnrooth és l'accionista principal del gegant de la construcció finlandès YIT.

MK PREMIUM SL

Mk Premium SL va ser creada l'any 2012 pels germans Leyva Ruiz, té la seva seu a Barcelona i es dedica, principalment, a la captació i intermediació de finques senceres. Segons dades de l'empresa, des de la seva creació, Mk Premium ha fet inversions per valor de 90 milions d'euros i ha adquirit 46 edificis, 119 pisos, 12 locals i 3 solars.

MODEL DE NEGOCI I EVOLUCIÓ

Mk Premium SL va ser constituïda el juny de 2012 per Sergio Rodrigo Leyva Ruiz i Daniel Eduard Leyva Ruiz.

Mk Premium va començar la seva activitat comprant i reformant pisos a l'Hospitalet³⁹. L'any 2012 va comprar el seu primer edifici al número 3 del carrer d'en Roig al Raval. El va reformar i va vendre els pisos un a un.

Posteriorment, i a mesura que la demanda d'inversió sobre els edificis creixia, Mk Premium va canviar el model de negoci i va començar a apostar per la captació i la intermediació. Segons dades de l'empresa, des de la seva creació, Mk Premium ha fet inversions per valor de 90 milions d'euros i ha adquirit 46 edificis, 119 pisos, 12 locals i 3 solars.

Els seus clients, segons explicacions del seu administrador, són majoritàriament inversors estrangers corresponents a les diferents onades inversores per nacionalitats viscudes els darrers anys a la ciutat: russos, xinesos i israelians.

Al llarg de 2017, Mk Premium ha estat protagonista de polèmiques i denúncies per les seves pràctiques empresarials. El juny de 2017, va fer un canvi en la seva política de comunicació i va contractar els serveis de l'agència Solé & Hernández.

El novembre de 2017, l'empresa va obrir una oficina a Madrid i el mes de desembre va anunciar que té previst obrir-ne dues a Portugal (Lisboa i Porto) el primer trimestre de 2018.

DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL I CARACTERÍSTIQUES DELS IMMOBLES⁴⁰

Dels 35 edificis corresponents a operacions de l'empresa MK Premium recopilats, 17 estan situats al districte de Ciutat Vella, 6 a Sants-Montjuïc, 5 a Sant Martí, 2 a Gràcia, 2 a Horta Guinardó, 1 a les Corts, 1 a Sant Andreu i 1 a Sarrià-Sant Gervasi.

Adquirits entre els anys 2013 i 2017, sumen una superfície construïda de 26.726 m² i 325 unitats residencials.

DISTRICTE	BARRI	ADREÇA	ANY OPERACIÓ	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (m ²)	UNITATS RESIDENCIALS
Ciutat Vella	El Raval	Riereta, 18-20-22, Barcelona	2016	5544	16

39. Segons informació del Cadastre, a mitjans de 2017, Mk Premium encara conservava la propietat de 17 pisos a l'Hospitalet de Llobregat.

40. Més informació sobre les finques analitzades disponible a l'Annex I: «Recull de casos».

Ciutat Vella	El Raval	Sant Llatzer, 4, Barcelona	2015	378	9
Ciutat Vella	El Raval	Riera alta, 22, Barcelona	2014	382	8
Ciutat Vella	El Raval	Riera Alta, 24, Barcelona	2014	730	16
Ciutat Vella	El Raval	Unió, 9, Barcelona		2368	15
Ciutat Vella	El Raval	Roig, 3, Barcelona	2013	734	13
Ciutat Vella	El Raval	Tigre, 21, Barcelona	2013	872	14
Ciutat Vella	El Raval	Tigre, 12, Barcelona		457	10
Ciutat Vella	El Raval	Sant Rafael, 2, Barcelona	2015	312	6
Ciutat Vella	El Raval	Lancaster, 13, Barcelona	2016	895	13
Ciutat Vella	El Raval	dels Salvador, 12, Barcelona		1700	26
Ciutat Vella	El Raval	Hospital, 68, Barcelona		539	6
Ciutat Vella	Gòtic	Comtal, 22, Barcelona	2016	282	4
Ciutat Vella	Gòtic	Escudellers, 44, Barcelona		2008	16
Ciutat Vella	Gòtic	Correu Vell, 14, Barcelona	2015	511	10
Ciutat Vella	Gòtic	Escudellers, 24, Barcelona	2017	1039	9
Ciutat Vella	La Barceloneta	Meer, 36, Barcelona	2016	438	13
Gràcia	Gràcia	Bruniquer, 41, Barcelona	2015	571	13
Gràcia	Gràcia	Astúries, 45, Barcelona	2017	168	3
Horta-Guinardó	El Carmel	Moratin, 47, Barcelona	2015	168	3
Horta-Guinardó	La Clota	Alarcón, 21, Barcelona	2016	533	11
Les Corts	La Maternitat	Pintor Tapiro, 21, Barcelona		297	4
Sant Andreu	Navas	Passatge Companyia, 12, Barcelona	2017	227	7
Sant Martí	Camp de l'Arpa	Vidiella, 13, Barcelona	2015	146	3
Sant Martí	Camp de l'Arpa	Freser, 160, Barcelona		809	15

Sant Martí	Camp de l'Arpa	Besalu, 92, Barcelona		306	4
Sant Martí	Poblenou	Degollada, 5-7		471	9
Sant Martí	Poblenou	Maria Aguiló, 31, Barcelona		543	4
Sants-Montjuïc	Hostafranchs	Bordeta, 23, Barcelona	2016	571	11
Sants-Montjuïc	La Bordeta	Bassegoda, 25, Barcelona		707	15
Sants-Montjuïc	Sants	Jocs Florals, 142, Barcelona	2017	251	4
Sants-Montjuïc	Sants	Salou, 5, Barcelona	2016	160	2
Sants-Montjuïc	Poble Sec	Mare de Déu del Remei, 44, Barcelona		590	6
Sants-Montjuïc	Font de la Guatlla	Amposta, 27, Barcelona	2016	463	2
Sarria-Sant Gervasi	Sarria	Major de Sarria, 137, Barcelona		556	5
		35 FINQUES	2013-2017	26.726 m²	325 UNITATS RESIDENCIALS

ESTRUCTURA CORPORATIVA

Mk Premium SL va ser constituïda el juny de 2012, té seu a Barcelona i una sucursal a Madrid. L'empresa té registrades dues denominacions antigues: Construmsa España SL i High Quality Real Estate SL. El seu CNAE és la promoció immobiliària i, segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2016), té un capital social de 153.000 euros, va obtenir uns ingressos d'exploració de 13.394.396 euros, uns resultats durant l'exercici de 1.244.119 euros i declara actius per valor de 9.155.765 euros.

Els seus administradors solidaris són Sergio Rodrigo Leyva Ruiz i Daniel Eduard Leyva Ruiz.

L'accionista únic d'Mk Premium és l'empresa **Grupo Meseda SL** que poseeix el 100% de les accions.

Grupo Meseda SL va ser constituïda l'octubre de 2013 i té la seu a Barcelona. El seu CNAE correspon al d'activitats de comptabilitat, auditoria i assessoria fiscal i la seva activitat declarada és el negoci immobiliari en general. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2016), té un capital social de 12.000 euros, va obtenir uns ingressos d'exploració de 51.496 euros, uns resultats durant l'exercici de 15.490 euros i declara actius per valor de 2.054.033 euros. Els germans Leyva Ruiz són els seus administradors solidaris. No hi ha informació sobre els accionistes de Grupo Meseda SL.

Sobre empreses participades, fins a l'estiu de 2017, Mk Premium constava com accionista amb el 50% de **Bcn Miami Investments SL**. L'altre 50% de Bcn Miami constava i consta a nom de **Carrer Tigre 12 SL**.

Bcn Miami Investments SL va ser creada el desembre de 2014 i es dedica a la promoció immobiliària. Té un capital social de 10.000 euros i, des de març de 2016, els seus administradors solidaris són Mercedes Ruiz Vargas i José Antonio García Guijarro.

Carrer Tigre 12 SL va ser creada l'abril de 2013 i es dedica a la promoció immobiliària. El seu administrador únic és Angela Maiorana i els germans Leyva Ruiz i José Antonio García Guijarro hi consten com apoderats.

ELIX DELTA SL

Elix és una firma promotora i gestora de serveis immobiliaris que gestiona fons procedents de *family offices* catalanes i particulars. Per cada operació, Elix crea una societat on, a banda de la inversió que fa el grup, es dóna entrada a socis externs.

L'any 2017, en aliança amb KKR i Altamar, Elix va constituir una socimi que preveu comprar 40 edificis en els propers tres anys.

MODEL DE NEGOCI I EVOLUCIÓ

L'any 2003, els socis fundadors Jaime Lacasa González i Jorge Benjumeda Peñafiel van crear Elix, una empresa dedicada inicialment a l'administració de béns. En aquesta primera fase, Elix oferia serveis als seus clients com ara l'assessorament en la compra o la rehabilitació de pisos. L'esclat de la crisi va fer que l'activitat quedés pràcticament aturada.

A partir de 2009, l'activitat d'Elix es centra en l'adquisició d'edificis amb l'objectiu de ser transformats i venuts. La firma s'encarrega de tot el cicle des de la captació fins a la comercialització, un a un, dels pisos. Un cop rehabilitats, la majoria de pisos es dediquen a la venda tot i que algunes finques són destinades al lloguer. L'empresa busca edificis amb algún valor arquitectònic afegit (sostres de volta catalana, terres de rajola hidràulica, parets de maó vist...) i els reforma mantenint els elements originals.

L'anàlisi previ a la compra, nivells d'endeutament bancari molt baixos i rotació del producte en un període aproximat de 18 mesos són els elements principals del model de negoci d'Elix.

En les adquisicions, segons informació corporativa, l'empresa actua com a comprador final i planteja ofertes fermes de compra immediata.

Dels tres edificis comprats l'any 2013, Elix va passar a vuit l'any 2014 i a catorze el 2015. Aquell mateix any, l'empresa obre sucursal a Madrid i enceta la construcció d'obra nova. El primer projecte d'aquesta nova línia d'habitatges va ser la promoció del carrer Encarnació 108 al districte de Gràcia.

El juliol de 2017 es constitueix Elix Vintage Residencial Socimi, una aliança entre Elix, KKR⁴¹ i Altamar Capital Partners⁴² per invertir al mercat espanyol de la rehabilitació i lloguer d'habitatges. La societat parteix d'un capital inicial de 100 milions d'euros aportat majoritàriament per KKR i un grup d'inversors internacionals i nacionals entre els que hi ha Altamar i el Deutsche Finance Group. Lacasa i Benjumeda també formen part de l'accionariat. Es calcula que el capital es doblarà fins els 200 milions mitjançant endeutament bancari. El pla d'empresa contempla comprar 40 edificis els propers tres anys, rehabilitar-los, llogar-los i, acabat el cicle de lloguer, rotar la cartera d'actius.

41 KKR & Co. és una multinacional americana de capital d'inversió amb seu a Nova York. KKR gestiona gairebé 150.000 milions de dòlars invertits en diverses classes d'actius alternatius, incloent *private equity*, energia, infraestructures, immobiliari, crèdit i, a través de les seves associacions de gestors estratègics, *hedge funds*.

42 Altamar Capital Partners és un grup independent de serveis financers fundat a Espanya el 2004 per Claudio Aguirre. Es dedica a la gestió global d'actius alternatius i els seus principals clients del grup són institucions (fons de pensions i empreses d'assegurances) i *family offices*, així com inversors particulars. Altamar és la impulsora de Student Properties Spain Socimi, la primera socimi de l'Estat espanyol especialitzada en residències d'estudiants que va començar a cotitzar al MAB el desembre de 2017.

KKR està representada per Guillaume Cassou, responsable de l'àrea immobiliària de KKR a Europa i president de la nova socimi. Per la seva banda, Altamar està representada per Fernando Olaso, responsable d'Altamar Real Estate.

La socimi la gestiona Elix SCM Partners, una societat presidida per Mercedes Grau (sòcia de MdF Family Partners i ex-directiva de Banca March) i té com a consellers a Lacasa, Benjumeda i a l'advocat Adolf Rousaud.

Elix Vintage Residencial Socimi preveu sortir a Borsa un cop fet el gruix d'adquisicions.

El desembre de 2017, l'empresa va anunciar, sense concretar ubicacions, la compra de quatre edificis repartits entre Barcelona i Madrid⁴³.

DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL I CARACTERÍSTIQUES DELS IMMOBLES⁴⁴

Dels 31 edificis del grup Elix recopilats, 13 estan situats al districte de Gràcia, 10 a l'Eixample, 4 a Sants-Montjuïc, 2 a Horta Guinardó, 1 a Sant Martí i 1 a Sarrià-Sant Gervasi.

Adquirits entre els anys 2013 i 2017, sumen una superfície construïda de gairebé 29.000 m² i 322 unitats residencials.

Tots ells han estat o estan sent rehabilitats. En cinc casos es tracta de promocions d'obra nova. La gran majoria s'han venut, o estan destinats a ser venuts, pis per pis. En dos ocasions s'ha venut l'immoble sencer a un únic propietari: un dedicat a habitatges turístics i l'altre a lloguer (lloguers que gestiona Elix mateix). Tres finques més estan destinades a lloguer i dues a un mix lloguer/venda.

DISTRICTE	BARRI	ADREÇA	ANY OPERACIÓ	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (M ²)	UNITATS RESIDENCIALS
Eixample	La Dreta de l'Eixample	Grassot, 33, Barcelona	2017	731	15
Eixample	Sagrada Família	Sant Antoni Maria Claret, 120, Barcelona	2016	2034	24
Eixample	L'Esquerra de l'Eixample	Provença, 125, Barcelona	2016	870	12
Eixample	Fort Pienc	Casp, 150, Barcelona	2015	1240	11
Eixample	Sagrada Família	Bailén, 198, Barcelona	2015	1362	10
Eixample	L'Esquerra de l'Eixample	Comte d'Urgell, 131, Barcelona	2015	2809	32
Eixample	Sagrada Família	Sardenya, 354, Barcelona	2014	1245	12
Eixample	L'Esquerra de l'Eixample	Villarroel, 90, Barcelona	2014	980	7
Eixample	Sant Antoni	Calàbria, 3,	2013	560	6

43 «La socimi de KKR, Altamar y Elix invierte 3 millones en la compra de sus primeros edificios en Madrid y Barcelona». *Ejeprime*, 5 de desembre de 2017.

44 Més informació sobre les finques analitzades disponible a l'Annex I: «Recull de casos».

		Barcelona			
Eixample	Sagrada Família	Còrsega, 468, Barcelona	2013	1189	13
Gràcia	Gràcia	Aulestia i Pijoan, 17, Barcelona	2016	577	5
Gràcia	Gràcia	Guilleries, 12, Barcelona	2016	364	5
Gràcia	Gràcia	Legalitat, 13, Barcelona	2017	474	6
Gràcia	Gràcia	Encarnació, 103, Barcelona	2017	400	4
Gràcia	Gràcia	Milà i Fontanals, 70, Barcelona	2016	590	10
Gràcia	Gràcia	Torrent d'en Vidalet, 43, Barcelona	2016	900	9
Gràcia	Gràcia	Encarnació, 108, Barcelona	2016	750	18
Gràcia	Gràcia	Mateu, 5, Barcelona	2016	230	4
Gràcia	Gràcia	Milà i Fontanals, 72, Barcelona	2016	992	14
Gràcia	Gràcia	Rosselló, 280, Barcelona	2014	631	6
Gràcia	Gràcia	Argentona, 6, Barcelona	2013	582	7
Gràcia	Gràcia	Torrent de l'Olla, 189, Barcelona	2017	325	4
Gràcia	Gràcia	Verdi, 106, Barcelona	2017	420	4
Horta-Guinardó	Baix Guinardó	Passeig Maragall, 109, Barcelona	2016	1113	12
Horta-Guinardó	Guinardó	Amílcar, 108, Barcelona	2017	705	6
Sant Martí	Poblenou	Amistat, 14, Barcelona	2016	750	8
Sants-Montjuïc	Sants	Roses, 32, Barcelona	2016	300	3
Sants-Montjuïc	Poble Sec	Olivera, 42, Barcelona	2016	1361	19
Sants-Montjuïc	Sants	Jocs Florals, 16, Barcelona	2015	515	8
Sants-Montjuïc	Poble Sec	Parlament, 1-3, Barcelona	2016	1168	12
Sarrià-Sant Gervasi	Putxet	Ronda General Mitre, 214, Barcelona	2016	2622	16
		31 FINQUES	2013-2017	28.789 m²	322 UNITATS RESIDENCIALS

ESTRUCTURA CORPORATIVA

L'estructura corporativa d'Elix inclou més de 40 empreses. Una trentena estan dedicades a vehicular operacions immobiliàries concretes i, vint d'elles penjen de la matriu Elix Delta SL. De la gestió i administració d'aquestes societats se n'ocupa Elix Managing Partners SL on Jaime Lacasa, Jorge Benjumeda, Adolf Rousaud i Juan Eusebio Pujol Chimeno ostenten els principals càrrecs. Per altra banda, Elix Servicios Inmobiliarios SL, creada el juny de 2003 per Lacasa i Benjumeda, aixopluga, entre altres, a Elix Rehabilitación y Construcción SL que és l'encarregada de la transformació dels immobles.

Elix Delta SL

L'empresa Elix Delta SL va ser constituïda l'octubre de 2013 i és la matriu global del grup. La seva activitat principal és la promoció immobiliària i, segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2015), compta amb un capital social de 1.622.250 d'euros, va obtenir uns resultats durant l'exercici de 599.202 euros i declara actius per valor de 6.917.821 d'euros.

Jaime Lacasa, Jorge Benjumeda i l'advocat Adolf Rousaud⁴⁵ ocupen els principals càrrecs.

L'únic accionista identificat d'Elix Delta és l'empresa Carveca Import Group SL⁴⁶.

D'Elix Delta penjen vint societats associades a operacions immobiliàries concretes. Excepte en dos casos on té el 100% de les accions, Elix Delta participa a l'accionariat d'aquestes societats amb un percentatge no majoritari (entre el 35% i el 42%). La resta d'accionistes no apareixen als informes empresarials.

Totes les participades tenen com administrador únic a l'empresa Elix Managing Partners SL

Elix Managing Partners SL

L'empresa Elix Managing Partners SL va ser constituïda l'octubre de 2013 sota el CNAE 'Activitats de les societats holding'.

Jaime Lacasa, Jorge Benjumeda, l'advocat Adolf Rousaud i Juan Eusebio Pujol Chimeno⁴⁷ ocupen els principals càrrecs.

L'únic accionista identificat d'Elix Managing Partners, amb el 35% de les accions, és l'empresa Inverchiba SL.

45. Adolf Rousaud Viñas és soci director i responsable de l'àrea mercantil del despatx RCD fundat per ell mateix, Ignasi Costas i José María Durán. RCD es dedica a l'assessorament jurídic integral i va ser qualificat per Pitchbook com el segon bufet d'advocats més actiu d'Europa en operacions de *venture capital* durant el segon trimestre de 2017.

46. Carveca Import Group SL té el 15,86% de les accions d'Elix Delta. Maria del Carmen Gadzik Casulleras és accionista de Carveca en un percentatge no determinat. L'administrador únic de Carveca Import Group SL és Carlos Enrique Verdugo Gazdik. Verdugo dirigeix dues fàbriques de vidre enfocades al sector automotriu i a la construcció, tres empreses distribuïdores i una xarxa de més de 25 botigues a Venezuela. A Panamà consta com a president de les empreses G&G Tower Corp i Land Glass Group & Accesorios Inc.

47. Juan Eusebio Pujol Chimeno és soci de la firma de capital risc amb seu a Barcelona Miura Equity i fou un dels socis fundadors de la consultoria de comunicacions Cluster Consulting que Diamond va comprar per 1.000 milions de dòlars l'any 2000 just abans de l'esclat de la bombolla de les puntcom. Des de 2008 Miura Equity ha invertit en més de 30 empreses per un valor total superior als 800 milions d'euros a través dels seus fons.

Inverchiba SL

Inverchiba SL va ser creada el març de 2007 i està dedicada al 'negoci immobiliari en general'. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2015), compta amb un capital social de 3.000 euros, va obtenir uns resultats durant l'exercici de 104.047 euros i declara actius per valor de 355.763 euros.

Jaime Lacasa és el director executiu de la societat, el seu administrador únic i el propietari del 100% de les accions.

A banda del 35% d'Elix Managing Partners, Inverchiba té el 16,65% d'Elix F&F 1 SL i el 50% d'Inversiones Elixir SL.

Inversiones Elixir SL

L'empresa Inversiones Elixir SL va ser creada el maig de 2012 i es dedica a la compravenda de béns immobiliaris per compte propi. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2016), compta amb un capital social de 3.000 euros, va obtenir uns resultats durant l'exercici de 158.560 euros i declara actius per valor de 433.083 euros.

Com a administrador únic consta l'empresa Elix Servicios Inmobiliarios SL. Lacasa és apoderat i Benjumeda ocupa el càrrec de representant.

El 50% de les accions són propietat d'Inverchiba SL, propietat de Jaime Lacasa, mentre que la propietat de l'altre 50% correspon a Inversiones Benson SL⁴⁸, empresa on consten com administradors solidaris Jorge Benjumeda i Lucía Soneira.

D'Inversiones Elixir penjen sis societats de les que poseeix el 100% de les accions. Cinc d'aquestes empreses estan associades a operacions immobiliàries concretes i la sisena és Elix Servicios Inmobiliarios SL.

Elix Servicios Inmobiliarios SL

Elix Servicios Inmobiliarios SL va ser creada el juny de 2003 i es dedica a la promoció immobiliària i a la gestió i administració de la propietat immobiliària. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2015), compta amb un capital social de 203.006 euros, va obtenir uns resultats durant l'exercici de 1.320.448 euros i declara actius per valor de 3.648.486 euros.

Jaime Lacasa i Jorge Benjumeda són els administradors de la societat.

El 100% de les accions són propietat d'Inversiones Elixir SL. Amb anterioritat constaven, a raó del 50% cadascú, a nom de Lacasa i Benjumea.

D'Elix Servicios Inmobiliarios penjen vuit societats. Entre elles Elix Rehabilitación y Construcción SL, de la que poseeix el 100% de les accions, i Elix F&F 1 SL, de la que poseeix el 75% de les accions.

L'any 2016, Elix Rehabilitación y Construcción SL va tenir uns ingressos d'explotació de 9.827.670 euros, va obtenir uns resultats de 516.382 euros i declarava actius per valor de 2.159.924 euros.

48. Inversiones Benson SL va presentar comptes per darrera vegada l'any 2011. Aquell any va tenir uns ingressos d'explotació de 2.192 euros, va obtenir uns resultats de 68.372 euros i declarava actius per valor de 396.314 euros.

Per la seva banda, Elix F&F 1 SL va obtenir l'any 2016 uns resultats de 93.720 euros i declarava actius per valor de 4.634.262 euros.

Entre les antigues participacions, Rentium SL, creada per Elix Servicios Inmobiliarios l'any 2011, té, actualment, com accionistes a Carveca Import Group⁴⁹ (26,09%), Inversiones Comalaca SL⁵⁰ (26,09%) i Sipo Inversiones SL⁵¹ (9%).

Elix Managing Partners Investments SL

Finalment, tot i estar aparentment deslligada de l'estructura explicada fins ara, cal esmentar Elix Managing Partners Investments SL constituïda el març de 2015 sota el CNAE 'Activitats de les societats holding'.

Jaime Lacasa, Jorge Benjumeda, l'advocat Adolf Rousaud i Juan Eusebio Pujol Chimeno ocupen els principals càrrecs.

L'únic accionista identificat d'Elix Managing Partners Investments, amb el 25% de les accions, és l'empresa One2One Marketing SL que té com administrador únic a Juan Eusebio Pujol Chimeno. El 45,41% de les accions de One2One Marketing SL són propietat de l'empresa belga Darwen Société privée à responsabilité limitée. El gerent actual, des de l'any 2011, és el mateix Pujol Chimeno però amb anterioritat havien exercit aquest càrrec Amaury della Faille (conseller fiscal i ex-director de tributs de KPMG Bèlgica i ex-senior tax manager de PwC Bèlgica) i Adolf Rousaud.

49. A banda de la participació del 26% de Rentium, la família Gadzik, a través de Carveca Import Group té el 15,86% de les accions d'Elix Delta SL.

50. Inversiones Comalaca SL va ser creada el 2007 i té un capital social de 2.130.000 euros, actius per valor de 2.448.142 euros i va obtenir un resultat de 407.582 euros l'any 2016. Està presidida per Edurne Villabona Varela, el seu conseller delegat és Jorge Benjumeda i Adolf Rousaud és l'administrador. Entre els accionistes hi ha Elix Servicios Inmobiliarios SL (15,5%), Ratio 2003 SL (propietat de la família Villabona) i Retsulc SL (amb un percentatge no determinat i on Adolf Rousaud consta com administrador únic).

51. Sipo Inversiones es va fundar l'any 2003 i té un capital social de 1.385.117 euros, actius per valor de 12.696.554 euros i va obtenir un resultat de 672.659 euros l'any 2016. L'empresa és propietat, amb un 50% cadascú, de Jordi Simó i Sílvia Pons. Simó i Pons dirigeixen un holding dedicat a la logística i especialitzat en l'emmagatzematge i distribució de productes químics. La seva empresa SPT gestiona centres logístics a Portugal i Catalunya.

BMB

BMB CAP Management és una empresa, amb seu a Barcelona, dedicada a la gestió patrimonial d'edificis residencials. BMB CAP és la continuació del projecte iniciat l'any 2006 per Josep Borrell amb la creació de BMB Investment Management Partners. Segons la mateixa empresa, BMB ha invertit en més de 100 edificis a Berlín, Barcelona i Madrid.

Actualment gestiona dos carteres d'inversió, sota la forma jurídica de socimi, centrades en la ciutat de Barcelona: Optimum RE Spain Socimi SA i Optimum III Value-Added Residential Socimi SA.

MODEL DE NEGOCI I EVOLUCIÓ

Creada per Josep Borrell, **BMB Investment Management Partners** va començar la seva activitat a Berlín l'any 2006 amb un fons dedicat al mercat residencial i centrat en zones amb alt potencial de revalorització. En aquells anys, el mercat immobiliari berlinès vivia la ressaca posterior a una etapa de sobre-especulació. En la compra d'edificis sencers, els preus havien caigut per sota els 1.000 euros/m² mentre que les rendibilitats del lloguer s'acostaven al 9%.

Des d'aleshores, l'empresa ha captat capital per vuit fons centrats en Berlín i Barcelona, cinc dels quals ja han estat liquidats, obtenint rendiments pels inversors superiors al 10%. En conjunt, segons informació corporativa, BMB ha invertit en més de 100 edificis que representen un total de 480 milions en actius sota gestió i 230.000 m² de superfície construïda.

La seva activitat a Barcelona va començar a finals de 2011, en un moment en què es preveia un bon recorregut en l'augment de preus i quan el mercat local presentava característiques semblants a les del de Berlín de mitjans de la primera dècada del segle.

El 2014, BMB va crear **Optimum RE Spain SOCIMI SA**, una cartera d'inversió especialitzada en el mercat residencial que ha captat 50 milions d'euros i ha adquirit 16 immobles (15 a Barcelona i 1 a Madrid) amb una superfície total de 30.700 m². Dirigida a *family offices* i particulars, l'import de la inversió feta en actius per Optimum RE és aproximadament de 70 milions d'euros.

El juny de 2016 va crear **Optimum III Value-Added Residential SOCIMI SA**, una nova cartera d'inversió especialitzada en el mercat residencial de Barcelona, Madrid i rodalies. Optimum III és fruit d'una aliança amb el gestor d'actius alternatius nord-americà BlueMountain Capital, que ostenta el 82% de les accions de la socimi. L'empresa ha captat 54 milions d'euros i ha adquirit 11 immobles amb una superfície total de 33.591 m². L'import de la inversió feta en actius és de gairebé 75 milions d'euros.

SERVEIS DE GESTIÓ

BMB ofereix serveis de gestió d'actius, gestió d'inversions i gestió de la propietat. Els seus clients són inversors de cartera, *family offices* i inversors institucionals com ara fons de pensions i companyies d'assegurances.

La gestió d'actius té com a objectiu proporcionar oportunitats d'inversió a mida per inversors qualificats i inclou diversos *portfolis*, fons d'inversió i actius a Berlín i Barcelona.

La gestió d'inversions està enfocada a l'assessorament a inversors, la consultoria en inversions estratègiques estructurades en fons i la compravenda d'actius immobiliaris tant a Barcelona com a Berlín.

Finalment, la gestió de la propietat consisteix en la gestió i optimització d'edificis i carteres de tercers, especialment les residencials. També gestiona la rehabilitació de totes les unitats de la cartera i els canvis d'ús.

ESTRUCTURA CORPORATIVA

BMB Investment Management Partners SL és una empresa dedicada a la consultoria de gestió empresarial i a la compravenda de béns immobiliaris per compte propi. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2016), l'empresa té un capital social de 45.000 euros, va obtenir uns ingressos d'explotació 799.398 euros, uns resultats durant l'exercici de 574.102 euros i declarava actius per valor de 9.395.343 d'euros.

Josep Borrell és el director executiu, l'administrador únic i el propietari del 100% de les accions de BMB Investment Management Partners. Borrell, va començar la seva carrera al Mercat de Futurs i Opcions (MEFF) on va ser administrador del mercat. El 1997 es va traslladar a Londres on va treballar al mercat de derivats a Tullet & Tòquio, a la gestora de Hedge Funds MAN Group i, un cop retornat a Barcelona, a Credit Suisse. Després de treballar durant més de quinze anys en banca d'inversió, el 2006 va crear BMB Investment Management Partners, empresa que es va estrenar amb la creació d'un fons dedicat al mercat residencial berlinès.

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI SA

Optimum RE Spain SOCIMI SA és una cartera d'inversió especialitzada en el mercat residencial. Des de l'any 2014, ha captat 50 milions d'euros i ha adquirit 16 immobles (15 a Barcelona i 1 a Madrid) amb una superfície total de 30.700 m². L'import de la inversió feta en actius és aproximadament de 70 milions d'euros.

Optimum RE Spain SOCIMI està gestionada per BMB CAP Management SL, una firma dirigida per Josep Borrell que ha creat vuit fons immobiliaris (cinc centrats en compres d'edificis a Berlín i tres a Barcelona) des de l'any 2006.

MODEL DE NEGOCI I EVOLUCIÓ

Tot i que va ser constituïda el 7 d'agost de 2014, Optimum RE Spain va iniciar la seva activitat l'any següent. El 2015 va adquirir sis edificis, el 2016 en va comprar nou i el 2017 un. Des de 2015, la societat ha gastat gairebé 70 milions d'euros en les compres dels 16 edificis, ha constituït 10 hipoteques per valor d'aproximadament 22,5 milions d'euros i preveu gastar 24 milions d'euros en reformes. L'import aproximat de compra per operació és de 2 a 10 milions d'euros.

La mitjana del percentatge d'ocupació del total d'edificis adquirits era del 75% en el moment de les compres i l'ingrés anual previst en concepte de rendes és de gairebé 2 milions d'euros.

L'operativa d'Optimum RE Spain pel desenvolupament del seu negoci és generar operacions de compra a valors per sota del mercat, intentant aconseguir descomptes d'aproximadament un 20% mitjançant la seva xarxa de contactes i les tècniques de negociació de l'equip.

El pla preveu que, després de 3-4 anys d'arrendament, els immobles siguin reformatos (el nivell de reforma depèn de cada immoble) i es procedeixi a la seva divisió horitzontal. L'estratègia, a partir d'aquest moment consisteix en vendre cada un dels pisos en les que s'hagi dividit cada immoble, estiment que el període de comercialització es situarà en 3-4 anys.

Les rendibilitats brutes previstes per la primera etapa (lloguer per un període de 3-4 anys) s'estimen entre el 3 i el 4%, tot i que en alguns immobles poden registrar-se rendibilitats lleugerament inferiors i en d'altres poden estar per sobre d'aquest 4%. A la segona etapa (venda dels immobles entre el quart i el setè any) la rendibilitat estimada prevista està entre el 8 i el 10%.

Una vegada venuda la totalitat de la cartera d'actius es procedirà a l'extinció de la societat i, per tant, no es contempla cap política de reposició d'actius.

DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL I CARACTERÍSTIQUES DELS IMMOBLES⁵²

Dels 15 edificis que Optimum RE Spain SOCIMI té a Barcelona, 10 estan situats al districte de Ciutat Vella i 5 a l'Eixample.

Adquirits entre els anys 2015 i 2017, sumen una superfície construïda de 29.000 m² i 202 unitats residencials.

52. Més informació sobre les finques analitzades disponible a l'Annex I: «Recull de casos»

Tots els edificis tenen plans i pressupost destinat a la rehabilitació.

DISTRICTE	BARRI	ADREÇA	ANY ADQUISICIÓ	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (M ²)	UNITATS RESIDENCIALS
Ciutat Vella	El Raval	Sant Climent, 5, Barcelona	2016	820	9
Ciutat Vella	El Raval	Carme, 23, Barcelona	2015	1476	11
Ciutat Vella	El Raval	Sant Pau, 17, Barcelona	2015	1718	19
Ciutat Vella	El Raval	Carme, 106, Barcelona	2015	2789	17
Ciutat Vella	El Raval	Tallers, 55, Barcelona	2016	1757	13
Ciutat Vella	Casc Antic	Princesa, 19, Barcelona	2016	1826	12
Ciutat Vella	Casc Antic	Massanet, 6, Barcelona	2015	796	10
Ciutat Vella	Gòtic	Avinyó, 37, Barcelona	2016	2100	13
Ciutat Vella	Gòtic	Regomir, 11, Barcelona	2016	2447	17
Ciutat Vella	Gòtic	Boqueria, 1, Barcelona	2015	1763	4 plantes sense divisió per pisos
Eixample	La Dreta de l'Eixample	Gran Via de les Corts Catalanes, 625, Barcelona	2015	3511	18
Eixample	La Dreta de l'Eixample	Pau Claris, 126, Barcelona	2016	1576	12
Eixample	La Dreta de l'Eixample	Consell de Cent, 403, Barcelona	2016	1988	10
Eixample	L'Esquerra de l'Eixample	Casanova, 55-57, Barcelona	2016	3822	26
Eixample	Sagrada Família	Cartagena, 211, Barcelona	2017	837	15
		15 FINQUES	2015-2017	29.226 M²	202 UNITATS RESIDENCIALS

ESTRUCTURA CORPORATIVA

L'empresa **Optimum RE Spain SOCIMI** va ser constituïda l'abril de 2014 i és una empresa independent. La seva activitat principal és el lloguer de béns immobiliaris per compte propi i, segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2015), va obtenir uns ingressos d'explotació de 196.606 euros i uns resultats de -262.747 euros. Al 2015 declarava actius per valor de 37.172.824 d'euros.

Josep Borrell ocupa el càrrec de president i Ignacio Pigrau és un dels consellers.

La societat no té empreses participades.

L'**accionariat** d' Optimum RE Spain SOCIMI està format per un total de 69 accionistes. El seu capital social, des de juny de 2016, és de 50.000.000 € dividit en 5.000.000 d'accions de 10 euros de valor nominal cadascuna.

Els accionistes principals⁵³ de la societat, segons informació corporativa a data 30 de juny de 2017, són les empreses Anangu Grup SL, Body of Knowledge SL, BMB Investment Management Partners SLU, Mirador Madrid Inversiones y Desarrollos Hoteleros SL, A.C.V. Inversores SL i Finicon SA.

ACCIONISTES PRINCIPALS D'OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI	PERCENTATGE
Anangu Grup SL	14,00%
Body of Knowledge SL	8,00%
BMB Investment Management Partners SLU	7,12%
Mirador Madrid Inversiones y Desarrollos Hoteleros SL	6,00%
A.C.V. Inversores SL	5,00%
Finicon SA	5,00%

Anangu Grup SL (14% d'Optimum RE Spain)

Anangu Grup SL va ser constituïda l'octubre de 2004 sota el CNAE 'Activitats de les societats holding'. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2012), compta amb un capital social de 16.153.168 euros, va obtenir uns resultats durant l'exercici de -182.574 euros i declara actius per valor de 150.179.506 euros.

L'administrador únic d'Anangu Grup SL és Marta Santacana Gri que també ostenta el 100% de les accions.

L'apoderat de l'empresa és Marc Sabé Richer que també actua com a representant d'Anangu al Consell d'administració d'Optimum RE Spain.

La principal subsidiària d'Anangu és Eurofred, fundada per Jordi Santacana Tort l'any 1966. Eurofred està especialitzada en climatització, refrigeració, aire condicionat i calefacció i és el distribuïdor de grans marques internacionals com Fujitsu, Daitsu o Fuji Electric.

Body of Knowledge SL (8% d'Optimum RE Spain)

Body of Knowledge SL va ser constituïda el gener de 2015 sota el CNAE 'Activitats d'intermediació en operacions amb valors i altres actius'.

El president d'aquesta *family office* és l'advocat Carlos Viladàs i la consellera delegada és Laura Medina.

Jaume Plensa Suñe constava com a president, conseller delegat i conseller de l'empresa entre març i abril de 2015.

53. Considerant com a tals aquells accionistes que tenen una participació igual o superior al 5% del capital (incloent número d'accions i percentatge sobre el capital).

Per la seva banda, Joan Plensa Almuzara és conseller de Body of Knowledge i actua també com a representant de l'empresa al Consell d'administració d'Optimum RE Spain.

Body of Knowledge té dues participades (Plensa Studio Barcelona SL⁵⁴ i Tale Taller SL) de les que ostenta el 100% de les accions.

BMB Investment Management Partners SLU (7,12% d'Optimum RE Spain)

BMB Investment Management Partners SL és una empresa dedicada a la consultoria de gestió empresarial i a la compravenda de béns immobiliaris per compte propi. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2016), l'empresa té un capital social de 45.000 euros, va obtenir uns ingressos d'explotació 799.398 euros, uns resultats durant l'exercici de 574.102 euros i declarava actius per valor de 9.395.343 d'euros.

Josep Borrell és el director executiu, l'administrador únic i el propietari del 100% de les accions de BMB Investment Management Partners.

A banda d'accionista de la socimi, Josep Borrell és, a través de BMB CAP Management SL, el gestor d'Optimum RE Spain.

Mirador Madrid Inversiones y Desarrollos Hoteleros SL (6% d'Optimum RE Spain)

Mirador Madrid Inversiones y Desarrollos Hoteleros SL va ser constituïda el gener de 2013 sota el CNAE 'Activitats de les societats holding'.

L'administrador únic de Mirador és Laith Gaith Pharaon. Pharaon ha estat director de les empreses Pakistan Oilfields Ltd, Attock Petroleum Ltd, Attock Cement Pakistan Ltd i National Refinery Ltd. També és fundador i CEO d'Orca Holding⁵⁵, un grup financer internacional amb domicili a Malta que és propietari de tres edificis situats a Barcelona i Madrid. A més, Orca és un dels inversors del fons Meridia Capital liderat per Javier Faus i també és soci al 50% de l'hotel i club privat Soho House Barcelona. A banda, Orca és propietari d'hotels a Argentina, Uruguai, Estats Units i Tailàndia.

A.C.V. Inversores SL (5% d'Optimum RE Spain)

A.C.V. Inversores SL va ser constituïda el juliol de 1999 sota el CNAE 'Activitats de les societats holding'. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2016), compta amb un capital social de 1.389.000 euros, va obtenir uns resultats durant l'exercici de 142.531 euros i declara actius per valor de 5.267.731 euros.

L'administrador únic d'A.C.V. Inversores és Ángel Javier Mirallas Sarabia. Mirallas actua com a representant de l'empresa al Consell d'administració d'Optimum RE Spain i és també conseller de les empreses British Telecom, Transcoma i Securitas Espanya. De 2010 a 2015 va ser president de Prosegur a Catalunya.

54. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2016), Plensa Studio Barcelona SL compta amb un capital social de 9.440 euros, va obtenir uns resultats durant l'exercici de 6.983.867 euros i declara actius per valor de 16.490.431 euros.

55. El setembre de 2016, Orca Invest Pte Ltd constava com propietaria del 6% d'Optimum RE posteriorment va ser substituïda per Mirador Madrid.

Finicon SA (5% d'Optimum RE Spain)

Finicon SA va ser constituïda el novembre de 1974 sota el CNAE 'Comerç minorista d'articles nous a establiments especialitzats'. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2016), compta amb un capital social de 178.801 euros, va obtenir uns resultats durant l'exercici de 3.334.375 euros i declara actius per valor de 81.154.070 euros.

Els administradors solidaris de l'empresa, dedicada a la venda de càmares fotogràfiques Nikon, són Marcos Fingerhut Hederich i Alicia Fingerhut Hederich. La família Fingerhut Hederich consta com a únic accionista identificat, amb un percentatge indeterminat, de Finicon SA,

OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI, S.A.

Optimum III Value-Added Residential SOCIMI SA és una cartera d'inversió especialitzada en el mercat residencial de Barcelona, Madrid i rodalies. Des de la seva constitució, el juny de 2016, ha captat 54 milions d'euros i ha adquirit 11 immobles amb una superfície total de 33.591 m². L'import de la inversió feta en actius és de gairebé 75 milions d'euros.

Optimum III Value-Added Residential SOCIMI està gestionada per BMB CAP Management SL, una firma dirigida per Josep Borrell que ha creat vuit fons immobiliaris (cinc centrats en compres d'edificis a Berlín i tres a Barcelona) des de l'any 2006.

MODEL DE NEGOCI I EVOLUCIÓ

Optimum III Value-Added Residential és una societat mercantil anònima constituïda el 3 de juny de 2016, amb domicili a Barcelona. Al llarg de 2017, l'empresa ha comprat 11 immobles pels que ha pagat gairebé 75 milions d'euros. El nivell d'apalancament previst es situa entre el 50 i el 75%. Entre els exercicis 2019 i 2022 té previst gastar més de 20 milions d'euros en reformes.

La societat preveu adquirir actius residencials de propietat vertical d'un preu per operació entre 2 i 20 milions d'euros i un preu de compra €/m² d'aproximadament 2.500€. En casos excepcionals, es contempla adquirir finques no completes.

La mitjana del percentatge d'ocupació del total d'edificis adquirits, en el moment de les compres, s'estima que sigui d'entre el 70 i el 75%. L'ingrés anual previst en concepte de rendes és de 1,6 milions d'euros.

Les característiques dels actius objectiu d'Optimum III són edificis amb bona localització que necessitin d'una inversió significativa en rehabilitació i amb preus de compra inferiors al preu mitjà de la zona.

Optimum III va establir un període de dotze mesos, a partir de març de 2017, per realitzar la totalitat de la inversió prevista, uns 90 milions d'euros. El propòsit, durant aquesta etapa, és augmentar l'ocupació dels edificis i maximitzar les rendes. Els actius, tal i com estableix el règim de socimi, es mantindran en cartera un mínim de tres anys des del moment en que s'ofereixin en arrendament. Passat aquest període es preveu vendre els actius en un temps aproximat de dos anys. La creació de valor per l'accionista s'obtindrà principalment a través de la rehabilitació i posterior venda de la cartera d'actius.

La rendibilitat neta prevista pels accionistes es situa en el 12%.

DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL I CARACTERÍSTIQUES DELS IMMOBLES⁵⁶

Dels 11 edificis que Optimum III ha adquirit al llarg del 2017, set estan ubicats a Barcelona, un a l'Hospitalet, un a Rubí i dos a Madrid. Tots ells són actius residencials de propietat vertical excepte en el cas de l'Hospitalet, on s'han adquirit 53 pisos d'obra nova en dues torres de la plaça Europa que en total tenen 180 habitatges, i en un dels edificis de Madrid, que està destinat a oficines.

56. Més informació sobre les finques analitzades disponible a l'Annex I: «Recull de casos»

Els set actius d'Optimum III a la ciutat comtal es reparteixen entre els districtes de l'Eixample (3), Horta-Guinardó (2), Sants-Montjuïc (1) i Sarrià-Sant Gervasi (1).

Tots ells van ser adquirits l'any 2017 i sumen més de 13.000 m² i 103 unitats residencials.

Tots els edificis tenen plans i pressupost destinat a la rehabilitació.

DISTRICTE	BARRI	ADREÇA	ANY ADQUISICIÓ	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (M2)	UNITATS RESIDENCIALS
Eixample	La Dreta de l'Eixample	Avinguda Diagonal, 343, Barcelona	2017	3911	17
Eixample	La Dreta de l'Eixample	Aragó, 309, Barcelona	2017	1398	14
Eixample	La Dreta de l'Eixample	Bruc, 85, Barcelona	2017	1347	14
Horta-Guinardó	El Carmel	Rambla del Carmel, 68, Barcelona	2017	2422	26
Horta-Guinardó	Baix Guinardó	Juan de Garay, 5-7, Barcelona	2017	1056	8
Sants-Montjuïc	Hostafrancs	26 de gener de 1641, 24, Barcelona	2017	931	10
Sarrià-Sant Gervasi	Sant Gervasi-Galvany	Calaf, 46, Barcelona	2017	2157	14
		7 FINQUES	2017	13.222 M²	103 UNITATS RESIDENCIALS

ESTRUCTURA CORPORATIVA

L'empresa **Optimum III Value-Added Residential SOCIMI** va ser constituïda el juny de 2016 i és una empresa independent. La seva activitat principal és la promoció immobiliària i, segons els estats financers intermedis corresponents al segon semestre de 2017, va obtenir uns ingressos derivats dels arrendaments de 517.100 euros i uns resultats de 411.345 euros. Al mateix document, l'empresa feia constar un total d'actius valorat en 76.670.284 d'euros.

Nicholas Thomas Pappas⁵⁷ ocupa el càrrec de president, Hugo Villarroya Elices⁵⁸ i Ignacio Pigrau són els consellers i Josep Borrell és apoderat.

Dos dels tres membres del consell d'administració han estat nomenats a proposta de l'accionista BlueMountain Luxembourg Holding 1 S.à r.l. (un d'ells el president) i l'altre a proposta conjunta de BMB Investment Management Partners i Lusaca 2020 SL, empreses vinculades a l'equip gestor.

57. Nicholas Pappas co-lidera l'oficina de Londres de BlueMountain Capital i és gestor de cartera de les inversions que la firma realitza a Europa.

58. Hugo Villarroya és analista d'inversions a BlueMountain Capital. La seva tasca és l'identificació, anàlisi i execució d'oportunitats a Europa.

La societat no té empreses participades.

L'**accionariat** d'Optimum III està format per un total de 17 accionistes. El seu capital social, des de març de 2017, és de 5.403.000€ representat per 5.403.000 d'accions d'un euro de valor nominal cadascuna.

Els accionistes principals⁵⁹ de la societat, segons informació corporativa a data 30 de juny de 2017, són les empreses BlueMountain Luxembourg Holdings i Itzarri EPSV.

ACCIONISTES PRINCIPALS D' OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI	PERCENTATGE
BlueMountain Luxembourg Holdings 1 SÀRL	82,74%
Itzarri EPSV	9,25%

La resta de les accions, un 8,01% del total, estan en mans de 15 accionistes minoritaris. Dos d'ells són BMB Investment Management Partners i Lusaca 2020, empreses vinculades a l'equip gestor, que van ser les fundadores de la societat.

Bluemountain Luxembourg Holding 1 SÀRL és una societat de responsabilitat limitada domiciliada a Luxemburg i participada al 100% per Bluemountain Capital. **BlueMountain Capital** és un gestor d'actius alternatius de propietat privada fundat l'any 2003. Té oficines a Nova York i Londres i gestiona 22.000 milions de dòlars. El seu fundador i cap d'inversions és Andrew Feldstein⁶⁰. Bluemountain té un equip dedicat exclusivament a invertir en operacions immobiliàries que van des de la compra de actius reals fins a la inversió a través de productes estructurats.

Itzarri és l'Entitat de Previsió Social Voluntaria (EPSV)⁶¹ que gestiona el pla de previsió dels treballadors de l'administració general i institucional d'Euskadi. Es va crear l'any 2005 i, actualment, inverteix en renda variable, renda fixa i en una cartera estratègica els estalvis de més de 92.000 socis.

El 2016 va assolir una rendibilitat del 4,82% i la rendibilitat mitjana anual des de la seva creació és del 4,33%. El seu patrimoni supera els 600 milions d'euros. El 22% d'aquesta xifra es destina a inversions a Euskadi.

59. Considerant com a tals aquells accionistes que tenen una participació igual o superior al 5% del capital (incloent número d'accions i percentatge sobre el capital).

60. Abans de fundar BlueMountain, Andrew Feldstein va treballar durant més d'una dècada a J.P. Morgan, on va ser *managing director* ocupant posicions com cap de crèdit estructurat; cap de vendes d'alt rendiment, comerç i investigació i cap de la cartera global de crèdit.

61. Les EPSV són entitats o institucions independents constituïdes al País Basc amb caràcter mutualista. Ofereixen, sense ànim de lucre, una fórmula de previsió de naturalesa social i voluntària diferent als sistemes de previsió pública. Les EPSV paguen, arribat el moment, pensions complementàries a les abonades per la Seguretat Social. La seva regulació i supervisió és responsabilitat de la comunitat autònoma del País Basc.

NORVET NEGOTIAL SL

Norvet Negotial SL és una empresa dedicada a la compravenda i rehabilitació d'edificis. La seva activitat es concentra al barri del Poble Sec, al districte de Sants-Montjuïc. Ofereix immobles de luxe i serveis complementaris d'assessorament i gestió destinats a inversors particulars estrangers.

MODEL DE NEGOCI I EVOLUCIÓ

Norvet Negotial va ser constituïda el novembre de 2013 i té la seu a Barcelona. És una empresa que s'alinea amb el concepte *boutique developer*, és a dir, promotors immobiliaris que ofereixen pisos sota els paràmetres d'exclusivitat, luxe i servei personalitzat.

En les seves restauracions, l'empresa recupera els elements característics de les construccions (rajola hidràulica, volta catalana, vigues de fusta) i, per tant, busca, sobretot, edificis d'un cert interès arquitectònic. El disseny d'interiors, amb col·laboracions amb professionals locals de renom, és un altre dels elements que defineix els seus productes.

Norvet també ofereix als seus clients serveis de *property management*⁶² i un servei d'assessorament per aconseguir la Golden Visa. L'empresa té un acord amb Mortgage Direct, un agent hipotecari independent amb seu a València, que facilita finançament tant per residents com per no-residents.

Norvet disposa d'una oficina comercial a peu de carrer al barri del Born.

Mk Premium SL ha fet la captació i intermediació de dues de les finques de Norvet recopilades per aquest informe: Escudellers i Mare de Déu del Remei.

L'empresa Didi Perfect Locations afirma, a la seva web corporativa, que la promoció del carrer Murillo 12 és un "*co-development*" amb Norvet.

DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL I CARACTERÍSTIQUES DELS IMMOBLES⁶³

De les 11 finques de Norvet recopilades, 5 estan situades al districte de Sants-Montjuïc, 2 al de Ciutat Vella, 2 al de Sant Martí, 1 a Gràcia i 1 a l'Eixample.

En total, sumen una superfície construïda de 10.857 m² i 134 unitats residencials.

Tots ells han estat rehabilitats o està prevista la seva reforma. En un dels casos (Poeta Cabanyes, 3) es tracta d'una promoció d'obra nova.

DISTRICTE	BARRI	ADREÇA	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (M2)	UNITATS RESIDENCIALS
Ciutat Vella	Casc Antic	Portal Nou, 51, Barcelona	357	6
Ciutat Vella	Gòtic	Escudellers, 44, Barcelona	2008	16
Eixample	Sagrada Família	Aragó, 477, Barcelona	1464	32

62. Un *property manager* s'encarrega de la gestió financera i logística d'un immoble a canvi d'una comissió. Aquesta fórmula permet al propietari deslligar-se de les feines més feixugues com ara la gestió dels lloguers, el manteniment o el pagament d'impostos, contribucions, etc.

63. Més informació sobre les finques analitzades disponible a l'Annex I: «Recull de casos».

Gràcia	Gràcia	Josep Torres, 20, Barcelona	783	6
Sant Martí	Navas	Navas de Tolosa, 273, Barcelona	880	13
Sant Martí	Camp de l'Arpa	Freser, 60, Barcelona	1010	11
Sants-Montjuïc	Poble Sec	Poeta Cabanyes, 33, Barcelona	1150	12
Sants-Montjuïc	Poble Sec	Elkano, 15, Barcelona	930	10
Sants-Montjuïc	Poble Sec	Murillo, 12, Barcelona	811	12
Sants-Montjuïc	Poble Sec	Margarit, 25, Barcelona	874	10
Sants-Montjuïc	Poble Sec	Mare de Déu del Remei, 44, Barcelona	590	6
		11 FINQUES	10.857 M²	134 UNITATS RESIDENCIALS

ESTRUCTURA CORPORATIVA

Norvet Negotial SL és l'empresa matriu del grup. La seva activitat principal és la compravenda de béns immobiliaris per compte propi. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2015), l'empresa té un capital social de 303.000 euros, va obtenir uns ingressos d'exploració 238.252 euros, uns resultats durant l'exercici de -112.983 euros i declarava actius per valor de 5.780.933 d'euros.

De Norvet Negotial penjen 9 empreses participades. Totes elles són 100% propietat de Norvet Negotial i estan dedicades a la promoció immobiliària, la compravenda o la construcció d'edificis. Des de mitjans de novembre de 2017, totes les participades tenen els mateixos administradors ocupant els mateixos càrrecs. **Alon Ozer Yunger**, **Daniel Sagis** i **Or Boiman** ostenten, respectivament, les posicions de president, conseller delegat i vicepresident.

Alon Yunger és el director general de Norvet i coordina un equip format per una vintena de persones que inclouen responsable de finances, advocat, arquitectes, enginyer, *project managers*, dissenyadors d'interiors i responsables de vendes. Sagis i Boiman⁶⁴ no apareixen com a membres d'aquest equip.

L'excepció entre les empreses participades per Norvet Negotial és Pitronot SL, una firma dedicada a allotjaments turístics i altres allotjaments de curta durada que segons diverses bases de dades empresarials estaria inactiva. Per altra banda, Elkano 15 Development SL no és participada per Norvet però comparteix administradors i càrrecs amb la resta d'empreses.

Ana Maria Pey Nadal⁶⁵, consta com a única accionista i propietària del 100% de les accions de Norvet Negotial SL des de novembre de 2013 fins el maig de 2015. Després del seu cessament, no hi ha cap informació sobre els accionistes de la societat.

64. Sagis i Boiman són el director executiu i el director financer de les *startups* israelianes Revizer i Avantis, dedicades a solucions de monetització per desenvolupadors de software i que compten amb el suport de la firma de *venture capital* Pitango.

65. Ana Maria Pey Nadal apareix a la guia de la Cambra de Comerç de Barcelona com a professional dedicada a serveis financers i comptables. El seu historial de càrrecs sembla indicar que s'ha dedicat a constituir empreses que després canvien de mans. Aquests indicis ens porten a indicar que, malgrat la coincidència en el temps amb l'administració de Yunger, podria no tenir cap relació amb la propietat real de Norvet.

ESTUDIS DE CAS: FINQUES⁶⁶

66. La informació relativa a empreses i càrrecs ha esta revisada per darrera vegada el mes de desembre de 2017 i pot haver canviat. La informació sobre persones físiques fa referència, exclusivament, a la seva activitat empresarial o professional.

PLATÓ 20

TITULAR	SBM Investments Spain SLU
CAPTACIÓ/INTERMEDIACIÓ	Palau&Manfredi
INTERMEDIACIÓ COMPRAVENDA	Busquets Galvez
REPRESENTANT DEL GRUP INVERSOR EN LA COMPRAVENDA	NuvoBarcelona

El novembre de 2016, **SBM Investments Spain SLU** va adquirir la finca situada al carrer Plató 20 del barri de Sant Gervasi. Després d'una rehabilitació integral de l'immoble, aquest ha passat de les 13 habitatges originals a 23 habitatges de luxe amb jardí comunitari i piscina. El soci únic de SBM Investments Spain és SBM Investments BV amb seu a Holanda.

ADREÇA	Plató, 20, Barcelona
BARRI	Sant Gervasi
DISTRICTE	Sarrià-Sant Gervasi
ANY CONSTRUCCIÓ	1931
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	2.617 m ²
DESCRIPCIÓ	22 unitats residencials (100 m ² aprox), un àtic (200 m ²) i jardí comunitari amb piscina

REFERÈNCIA CATASTRAL	8337608DF2883E0001KD
VALOR CADASTRAL	3.670.028 euros

TITULARITAT I CÀRREGUES

Segons nota simple del Registre de la propietat⁶⁷, el 22 de desembre de 2016 es va inscriure títol de compravenda, amb data 3 de novembre de 2016, que confereix a l'empresa **SBM Investments Spain SLU** el ple domini de la finca.

El 13 de gener de 2017, es va signar una hipoteca amb un capital de 9.930.000 euros a favor de Banco de Sabadell SA.

INFORMACIÓ SOBRE EL/S TITULAR/S

SBM Investments Spain SLU es va constituir el desembre de 2014 i té la seu a Madrid. El seu CNAE correspon a la gestió i administració de la propietat immobiliària. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2016), compta amb un capital social de 3.000 euros, va

67. Nota simple emesa el 22 de desembre de 2017.

obtenir uns ingressos d'exploració de 1.474.783 euros, uns resultats de -121.935 euros i va declarar actius per valor de 11.737.391 euros.

Els administradors solidaris de SBM Investments Spain són Barak Moser i l'advocada Victoria Belén Pipino Melian. **SBM Investments BV**, amb seu a Holanda, és el propietari del 100% de les accions. Es tracta d'una societat de cartera⁶⁸ creada el 31 d'octubre de 2014 amb Barak Moser com a director.

Barak Moser i Victoria Belén Pipino també són administradors solidaris de les empreses Prime Cities Spain SL i Prime Cities Spain II SL. Ambdues firmes tenen com accionistes únics, dues societats domiciliades a Holanda on consta com a director general Barak Moser: Prime Cities BV i Prime Cities II BV.

Prime Cities Spain SL⁶⁹ va ser creada l'abril de 2014 i té la seu a Madrid. El seu CNAE correspon a la gestió i administració de la propietat immobiliària. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2016), compta amb un capital social de 3.000 euros, va obtenir resultats de -405.029 euros i va declarar actius per valor de 3.919.89 euros.

Prime Cities Spain II SL va ser creada el novembre de 2014 i té la seu a Madrid. El seu CNAE correspon a la gestió i administració de la propietat immobiliària. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2016), compta amb un capital social de 3.000 euros, va obtenir uns ingressos d'exploració de 3.111.764 euros, uns resultats de 1.423.754 euros i va declarar actius per valor de 5.400.838 euros.

A banda, Moses és administrador solidari de Buci Servicios SL i administrador únic de dues empreses constituïdes l'any 2017: Prime Cities Spain Services SL i Meno Investments SL.

Buci Servicios SL va ser creada el novembre de 2016 i es dedica a la promoció immobiliària. El seu accionista majoritari és Arad Edrey-Lavie. Edrey és fundador i director general de NuvoBarcelona, l'assessoria d'inversions immobiliàries especialitzada en clients internacionals que va representar a SBM en l'operació de Plató 20. Entre els serveis que ofereix NuvoBarcelona destaca l'ajuda per trobar finançament bancari i la creació d'empreses destinades a vehicular les inversions a Barcelona dels seus clients.

Meno Investments SL es va constituir l'octubre de 2017 i la seva matriu es Triangle Partners SL, una firma d'assessoria financera especialitzada en transaccions internacionals de finances corporatives que té com accionista majoritari a Juan Marcos Fernández Farrugia. Entre 2002 i 2006, Farrugia va ser director financer de Polaris World una immobiliària que promou i comercialitza *resorts* de golf a la regió de Murcia.

68. Una societat de cartera o *holding*, és una societat que posseeix accions d'altres societats, del mateix sector o no.

69. El 26 de juliol de 2014, tres mesos després de la seva creació, Prime Cities Spain SL va adquirir a l'EMVS (Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid SA) un edifici de 3.000 m². L'empresa de Moser va pagar dos milions d'euros per un immoble que dos anys abans havia sortit a subhasta per 4,2 milions. El cas va aixecar polèmica i va ser tractat a la Comissió d'Habitatge de l'Ajuntament de Madrid.

ROSER 23

TITULAR ACTUAL	Paulistano SL
TITULAR D'OCTUBRE DE 2016 A NOVEMBRE DE 2016	Vauras Investment SL
CAPTACIÓ/INTERMEDIACIÓ	Palau&Manfredi
TITULAR D'ABRIL DE 2008 A OCTUBRE DE 2016	Generalitat de Catalunya

El novembre de 2016, **Paulistano SL** va adquirir la finca situada al carrer Roser 23 del barri del Poble Sec. Un mes abans, **Vauras Investment SL** l'havia comprat en una subhasta de propietats provinents d'herències intestades a la **Generalitat de Catalunya** per 976.000 euros. En el moment de compra hi havia dos locals buits, quatre pisos buits, cinc llogats (dels quals tres amb contracte indefinit) i dos ocupats en tràmits judicials de desnonament.

ADREÇA	Roser, 23, Barcelona
BARRI	Poble Sec
DISTRICTE	Sants-Montjuïc
ANY CONSTRUCCIÓ	1900
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	686 m ²
DESCRIPCIÓ	11 unitats residencials i 2 locals comercials a la planta baixa.

REFERÈNCIA CATASTRAL	0407412DF3800G0001OY
VALOR CADASTRAL	363.507 euros
VALOR COMPRA VAURAS INVESTMENT SL EN SUBHASTA	976.000 euros

TITULARITAT I CÀRREGUES

Segons nota simple del Registre de la propietat⁷⁰, el 26 de gener de 2017 es va inscriure un títol, amb data 11 de novembre de 2016, que confereix a l'empresa **Paulistano SL** el ple domini de la finca.

No consta cap hipoteca ni documents pendents de despatxar.

INFORMACIÓ SOBRE EL/S TITULAR/S

Paulistano SL es va constituir l'octubre de 1964 i té la seu a Barcelona. La seva activitat principal és el lloguer de béns immobiliaris per compte propi. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat

70. Nota simple emesa el 22 de desembre de 2017.

(corresponent a l'any 2016), compta amb un capital social de 409.954 euros, va obtenir uns ingressos d'exploració de 940.360 euros, uns resultats de 364.785 euros i va declarar actius per valor de 34.443.247 euros.

L'administradora única i propietària del 100% de les accions és Adriana Zalacain Viñuales.

Paulistano SL té dues empreses participades: Inmobiliaria Contiza SL (100%) i Sernam SL (49,82%).

Inmobiliaria Contiza SL es va constituir el desembre de 1973 i té la seu a Barcelona. La seva activitat principal és el lloguer de béns immobiliaris per compte propi. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2016), compta amb un capital social de 330.371 euros, va obtenir uns ingressos d'exploració de 538.193 euros, uns resultats de 197.459 euros i va declarar actius per valor de 6.941.539 euros. L'administradora única és Adriana Zalacain Viñuales i el propietari del 100% de les accions és Paulistano SL.

Sernam SL es va constituir el desembre de 1986 i té la seu a Barcelona. La seva activitat principal és el lloguer de béns immobiliaris per compte propi. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2016), compta amb un capital social de 1.176.337 euros, va obtenir uns ingressos d'exploració de 331.321 euros, uns resultats de -27.111 euros i va declarar actius per valor de 10.351.516 euros.

Adriana Zalacain Viñuales i Joan Zalacain Viñuales són els administradors de la societat. Les accions és reparteixen entre Paulistano SL (49,82%) i **Z Puy & Soler SL** (49,82%).

Joan Zalacain Viñuales és administrador únic i propietària del 100% de les accions de **Z Puy & Soler SL**, empresa fundada el gener de 1965 i dedicada al lloguer de béns immobiliaris (naus industrials, locals i habitatges) per compte propi. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2016), compta amb un capital social de 5.514.896 euros, va obtenir uns ingressos d'exploració de 1.420.466 euros, uns resultats de 520.105 euros i va declarar actius per valor de 50.632.366 euros.

ASTÚRIES 45

TITULAR	Spanish Legend SL
CAPTACIÓ/INTERMEDIACIÓ	Mk Premium SL

L'abril de 2016, **Spanish Legend SL** va adquirir la finca situada al carrer Astúries 45 del barri de Gràcia. Al voltant d'aquesta societat orbiten una sèrie d'empreses immobiliàries i dues webs dedicades a la comercialització de pisos on s'hi repeteixen, amb diferents càrrecs i acompanyats en ocasions d'altres persones, els noms de **Lior Yosef Idud**, **Amir Rochman** i **Dory Benvenisti**.

ADREÇA	Astúries, 45, Barcelona
BARRI	Gràcia
DISTRICTE	Gràcia
ANY CONSTRUCCIÓ	1900
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	168 m ²
DESCRIPCIÓ	Tres unitats residencials (dues de 47m ² i una de 27m ²), un local comercial a la planta baixa (47m ²), terrat i pati.

REFERÈNCIA CATASTRAL	9441116DF2894A0001UZ
VALOR CADASTRAL	145.132 euros
VALOR TAXACIÓ	382.734 euros

TITULARITAT I CÀRREGUES

Segons nota simple del Registre de la propietat⁷¹, el 7 de juny de 2016 es va inscriure títol de compravenda, amb data 11 d'abril de 2016, que confereix a l'empresa **Spanish Legend SL** la totalitat del ple domini de la finca.

El mateix dia, es va signar un préstec de 100.000 euros amb un termini d'amortització de 180 mesos. La hipoteca es va constituir a favor de BBVA SA.

A l'apartat de la documentació presentada pendent de despatxar, la nota del Registre consigna que Unión de Gestión Hipotecaria SL⁷² va presentar, el 17 de novembre de 2017, una escriptura notarial amb data 31 de març de 2017 per la que Spanish Legend SL ven a **Thomas Langer**, Tal Langer, Roni Langer i Daniel Langer la meitat indivisa de la casa situada al carrer Astúries número 45 del barri de Gràcia.

71. Nota simple emesa el 22 de desembre de 2017.

72. Unión de Gestión Hipotecaria SL (Quipert) és una empresa amb presència a tot l'estat que es dedica a l'externalització de serveis jurídics i financers (*Business process outsourcing*) i, especialment, a la gestió i tramitació hipotecària integral.

Segons informació extreta del Cadastre, la meitat indivisa venuda a la família Langer es distribueix així: un 20% per Thomas Langer i un 10% cadascú per Tal Langer, Roni Langer i Daniel Langer.

INFORMACIÓ SOBRE EL/S TITULAR/S

Spanish Legend SL es va constituir el gener de 2011 i té la seu a Barcelona. La seva activitat principal és el lloguer i la compravenda de béns immobiliaris per compte propi. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2016), compta amb un capital social de 3.200 euros, va obtenir uns ingressos d'explotació de 480.942 euros, uns resultats de 34.372 euros i va declarar actius per valor de 755.285 euros.

L'administrador únic és Lior Yosef Idud i no consta informació sobre els accionistes.

Spanish Legend SL és administrador mancomunat de les empreses immobiliàries, amb seu al carrer Conquista 60 de Badalona, Saisr International SL⁷³, Barceloneta Management SL i Our Company Legacy SL i administrador únic, a través de Barceloneta Management, d'una altre immobiliària amb seu al número 1 de la plaça Urquinaona anomenada Our Company Gran Via SL.

Lior Yosef Idud també és l'administrador únic de les empreses Arena de Luna SL, Yinmal Trade SL i Riglan Trade SL.

Arena de Luna SL es va constituir el setembre de 2005 i té la seu a Sant Boi de Llobregat. El seu CNAE correspon al de comerç al major de roba i calçat. La seva activitat és la promoció i construcció de tot tipus d'immobles. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2016), compta amb un capital social de 31.406 euros, va obtenir uns ingressos d'explotació de 419.087 euros, uns resultats de 14.434 euros i va declarar actius per valor de 197.702 euros. L'administrador únic és Lior Yosef Idud i no consta informació sobre els accionistes.

Yinmal Trade SL va ser constituïda el gener de 2016, es dedica a la promoció immobiliària i té el seu domicili social al carrer Josep Torres 14 de Barcelona. El capital social és de 403.006 euros i l'administrador únic és Lior Yosef Idud. Rosen Amir Rochman consta com apoderat. No hi ha constància que l'empresa hagi presentat comptes.

Riglan Trade SL va ser constituïda l'octubre de 2015, es dedica a la promoció immobiliària i té el seu domicili social al carrer Giralt el Pellicer 18 de Barcelona. El capital social és de 3.006 euros i l'administrador únic és Lior Yosef Idud. No hi ha constància que l'empresa hagi presentat comptes.

A més, Lior Yosef Idud consta com administrador i conseller d'Uniflat Integral SL.

Uniflat Integral SL es va constituir l'octubre de 2012 i té el seu domicili social al carrer Ramon y Cajal 5 de Barcelona. El seu CNAE correspon al de altres activitats de suport a les empreses. La seva activitat són les activitats d'hoteleria i restauració. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2014), compta amb un capital social de

73. Saisr International SL té com a administradors solidaris a Spanish Legend SL i a Shai Zak, soci de l'empresa Core Real Estate Capital especialitzada en inversions immobiliàries als Estats Units.

6.821 euros, va obtenir uns ingressos d'exploració de 4.125 euros, uns resultats de -30.816 euros i va declarar actius per valor de 1.843.527 euros.

Yossef Schussman és el president d'Uniflat Integral SL. Ronnie Doron Shub, Yehezkiel Rochman, Lior Yosef Idud i Thomas Langer consten com administrador/conseller i Amir Rochman⁷⁴ com a apoderat solidari. No hi ha informació sobre els accionistes d'aquesta empresa.

Per altra banda, a www.barcelonalegend.com, una web on es venen pisos i apartaments situats a Barcelona i l'Hospitalet, Lior Yosef Idud es presenta com a CEO i Amir Rochman com a director.

A la web de **Barcelona legend**⁷⁵ s'explica que fa més d'un dècada que treballen al mercat immobiliari de Barcelona i prometen un servei personalitzat en l'adquisició i la rehabilitació de les propietats. També s'ofereixen serveis de *property management* que inclouen la figura d'una especialista en gestió d'apartaments turístics pels inversors que vulguin donar aquest ús a les seves propietats.

Finalment, a www.legacybcn.com, una web on es publiciten projectes de reforma d'edificis sencers, Lior Yosef Idud es presenta com a CEO, Amir Rochman com a director general i Dory Benvenisti⁷⁶ com a soci director.

A la web de Legacy Bcn s'explica que es dediquen a la rehabilitació d'habitatges d'alta gamma i que ofereixen un servei integral adaptat als seus clients. Al llistat de projectes, en curs i realitzats, s'esmenten les següents finques⁷⁷:

- carrer Josep Torres al barri de Gràcia (10 habitatges)
- carrer Giralt el Pellicer al barri del Born (14 habitatges)
- carrer Aragó a la Dreta de l'Eixample (12 habitatges)
- carrer Sort al barri de Collblanc de l'Hospitalet (12 habitatges)
- carrer Joaquim Costa al barri del Raval (22 habitatges)
- carrer Picalquers al barri del Raval (18 habitatges)
- carrer Simancas a l'Hospitalet (9 habitatges)
- carrer Ramon y Cajal al barri de Gràcia (10 habitatges)
- carrer Astúries al barri de Gràcia (2 habitatges)

74. Amir Rochman també és apoderat solidari de les empreses Saisr International SL, Our Company Legacy SL i Our Company Gran Via SL. A banda, Rochman va ser el director de la fira immobiliària de Tel Aviv TLVExpo dedicada a la inversió immobiliària a l'estranger.

75. Del *disclaimer* de la política de privadesa de la web de Barcelona legend s'infereix que aquest nom és una marca comercial de l'empresa Spanish Legend SL (<http://www.barcelonalegend.com/contact-us>).

76. Dor Benvenisti és l'administrador únic de Forza Benvenisti Consulting Group SL, una empresa amb seu a Barcelona que es va constituir el febrer de 2017. Forza Benvenisti Consulting Group SL consta com a administrador solidari de Barceloneta Management SL i d'Our Company Legacy SL i com a representant a Our Company Gran Via SL.

77. Diversos pisos d'aquestes finques estan en venda a la web de Barcelona Legend.

PORTAL NOU 51

TITULAR ACTUAL	Urapunga SLU
TITULAR FINS MAIG 2017	Norvet Negotial SL

El maig de 2017, **Urapunga SLU** va adquirir la finca situada al carrer Portal Nou 51 del barri del Casc Antic. La finca havia estat comprada i rehabilitada per Norvet Negotial SL passant de sis unitats residencials i un local comercial a la planta baixa a tres habitatges de luxe (dos dúplex i un apartament d'un dormitori). L'anterior propietari era un particular a qui el Districte de Ciutat Vella va obrir expedient i va imposar multa coercitiva l'any 2013.

ADREÇA	Portal Nou, 51, Barcelona
BARRI	Casc Antic
DISTRICTE	Ciutat Vella
ANY CONSTRUCCIÓ	1850
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	321 m ²
DESCRIPCIÓ	Tres unitats residencials d'aproximadament 120, 140 i 75 m ² .

REFERÈNCIA CATASTRAL	1524507DF3812D0001OJ
VALOR CADASTRAL	123.874 euros

TITULARITAT I CÀRREGUES

Segons nota simple del Registre de la propietat⁷⁸, el 27 de juny de 2017 es va inscriure títol de compravenda, amb data 11 de maig de 2017, que confereix a l'empresa **Urapunga SLU** el ple domini de la totalitat de la finca.

No consta cap hipoteca ni documents pendents de despatxar.

INFORMACIÓ SOBRE EL/S TITULAR/S

Urapunga SLU es va constituir el març de 1999 i té la seu a Barcelona. El seu CNAE correspon a activitats annexes al transport terrestre i la seva activitat principal és la construcció immobiliària. Segons el darrer dipòsit de comptes presentat (corresponent a l'any 2016), compta amb un capital social de 2.370.000 euros, va obtenir uns ingressos d'explotació de 333.448 euros, uns resultats de 13.285 euros i va declarar actius per valor de 4.879.904 euros.

Els administradors d'Urapunga són Alejandro Nahum Moreno i Alfonso Nahum Moreno. La propietària del 100% de les accions és l'empresa **Puntí SL**.

78. Nota simple emesa el 22 de desembre de 2017.

Alejandro, Alfonso i Victoria Nahum Moreno són els administradors mancomunats de **Puntí SL**. L'empresa patrimonial de la família Nahum⁷⁹ va ser fundada el maig de 1985 i l'any 2012 (el darrer en que va presentar comptes) declarava actius per valor de 15.000.000 d'euros i un capital social de 1.754.955 euros.

79. La família Nahum consta com a propietària de l'empresa tèxtil, creada el 1982, Alvilex SA. L'accionariat d'Alvilex es reparteix així: Alfonso Nahum Martín (60%) i Claire Moreno Gerasi, Alejandro, Alfonso i Victoria Nahum Moreno (10% cadascú).

CONCLUSIONS

L'esclat de la crisi i la desconfiança dels inversors cap els productes financers complexos va esperonar la inversió en habitatge. Davant la manca d'opcions -«nos encontramos a mucha gente con necesidad de colocar el dinero en algún lado» afirmava un dels administradors del Grup Elix en una entrevista al diari Expansión el juny de 2015- l'habitatge es vist com un actiu on refugiar el capital, com a mínim, fins que la situació millori.

La continuïtat de les perspectives de creixement -agències com Moody's preveuen pujades en el preu de l'habitatge a l'Estat espanyol superiors al 5% al llarg de 2018- fa que els inversors continuïn comprant immobles, sobretot, als districtes que consideren que tenen més possibilitats de revalorització: Eixample, Poble Sec, Ciutat Vella i Gràcia.

En l'escenari actual -marcat per les altes rendibilitats i l'augment de la demanda-, els propietaris de blocs sencers destinats a lloguer no tenen gaire motius per vendre. És per això que l'estratègia *value-added* és la més freqüent entre les empreses analitzades. Es tracta de trobar propietaris que, per les raons que siguin, necessiten vendre i estan disposats a negociar preus a la baixa.

Tanmateix, el ràpid creixement que està vivint el mercat residencial a Barcelona fa que les oportunitats d'inversió *òptimes* siguin limitades. En aquest sentit, i malgrat no disposar d'estudis sobre l'increment de preus dels edificis a la ciutat, professionals dedicats a la captació ens parlen d'un augment del 15% anual des de l'any 2014⁸⁰.

Sembla que entrem, doncs, en una nova fase del cicle alcista iniciat el 2014 on els inversors oportunistes perdran interès a causa de la pujada de preus i l'augment de la competència i entraran en joc inversors institucionals, sobretot fons de pensions i companyies d'assegurances, que inverteixen a llarg termini i aspiren a rendibilitats més baixes. En aquest sentit, al llarg de 2018, és molt possible que veiem un increment de les aliances entre fons internacionals i actors nacionals.

A més, cal no perdre de vista la tendència creixent entre les famílies espanyoles a abandonar els dipòsits -amb interessos inferiors a l'1%- per invertir en fons d'inversió. Uns fons que, amb la voluntat de diversificar el risc, dediquen, cada vegada més, una part de les seves inversions a actius considerats acíclics com els immobiliaris. Així, segons el Banco de España, el tercer trimestre de 2017, la participació en fons d'inversió va ser el component que més van incrementar les llars de l'estat arribant a representar el 14% dels actius financers totals⁸¹.

Per altra banda, i per valorar la incidència de la demanda d'inversió en el parc de lloguer *tradicional*, un factor important a tenir en compte és que l'estratègia de compra d'edificis basada en el valor afegit (*value-added*) obté els majors marges de benefici en la fase de rehabilitació i la posterior venda un a un dels pisos. Per tant, un cop culminades les operacions, finques senceres que abans eren destinades al lloguer es desplacen cap al mercat de la compravenda⁸².

Sobre les grans socimi, cal destacar que, fins a finals de 2017, la seva intervenció en el mercat immobiliari residencial s'ha centrat en la compra dels paquets d'actius provinents dels bancs mentre que la seva actuació en el segment de la propietat vertical ha estat poc significatiu. En el cas de les

80. Entrevista de l'autor a Daniel Leyva, administrador de la immobiliària Mk Premium. Barcelona, març de 2017.

81. «Cuentas financieras de la economía española. Tercer trimestre de 2017». Banco de España. Madrid, gener de 2018.

82. Si tenim en compte les tendències observades al mercat finalista, i les dades proporcionades per immobiliàries com Tecnocasa o Fotocasa, podem considerar que entre un 25 i un 40% dels nous propietaris d'aquests pisos els adquireixen amb la intenció d'aprofitar la rendibilitat actual i podrien, mentre aquesta es mantingui, entrar de nou al mercat de lloguer.

actuacions en habitatge protegit cal dir que les operacions realitzades per Colón Viviendas Socimi en edificis dedicats a lloguer regulat comportaran a mig termini (any 2030) que aquestes gairebé tres-centes unitats residencials passin al mercat de renda lliure fins que la socimi esgoti el dret de superfície adquirit (any 2088).

Sobre l'accionariat, tal i com hem pogut veure al llarg de l'informe, no sempre és possible aconseguir informació clara. En el cas de les socimi, i per la seva condició de societats anònimes cotitzades, és possible aconseguir dades acurades sobre els principals accionistes. Per contra, en el cas de les societats limitades, la no obligatorietat d'inscriure les transmissions de participacions al Registre mercantil fa molt difícil arribar als beneficiaris del negoci. En qualsevol cas, el que resulta clar a partir de les empreses analitzades a l'informe, és que darrere els diferents tipus d'empresa que estan actuant al mercat de la propietat vertical a Barcelona hi podem trobar tant fons d'inversió com *family offices* i particulars nacionals i estrangers.

Finalment, volem fer esment de l'urgent necessitat de disposar de dades fiables tant sobre el parc de propietat vertical de la ciutat com sobre les transaccions immobiliàries -en aquest cas, les compravendes d'edificis sencers- que es produeixen al segment. Aquestes dades són imprescindibles per dimensionar el fenomen i permetrien determinar el volum de mercat que representen les empreses analitzades en el present informe.

ANNEXOS

Annex I

RECULL DE CASOS

Veure arxiu adjunt

Annex II

DISTRIBUCIÓ DE LES PARCEL·LES DE PROPIETAT VERTICAL AMB ÚS MAJORITARI RESIDENCIAL SEGONS TIPUS DE TITULAR

Nivells: Barcelona ciutat i districtes / Font: Cadastre

BARCELONA CIUTAT

Tipus de titularitat	Parcel·les de propietat vertical	Percentatge
Persona física espanyola	16.927	68,38 %
Persona física estrangera	393	1,59 %
Persona jurídica privada	5.704	23,04 %
Pública	1.638	6,62 %
Religiosa	92	0,37 %
Total Barcelona ciutat	24.754	100,00%

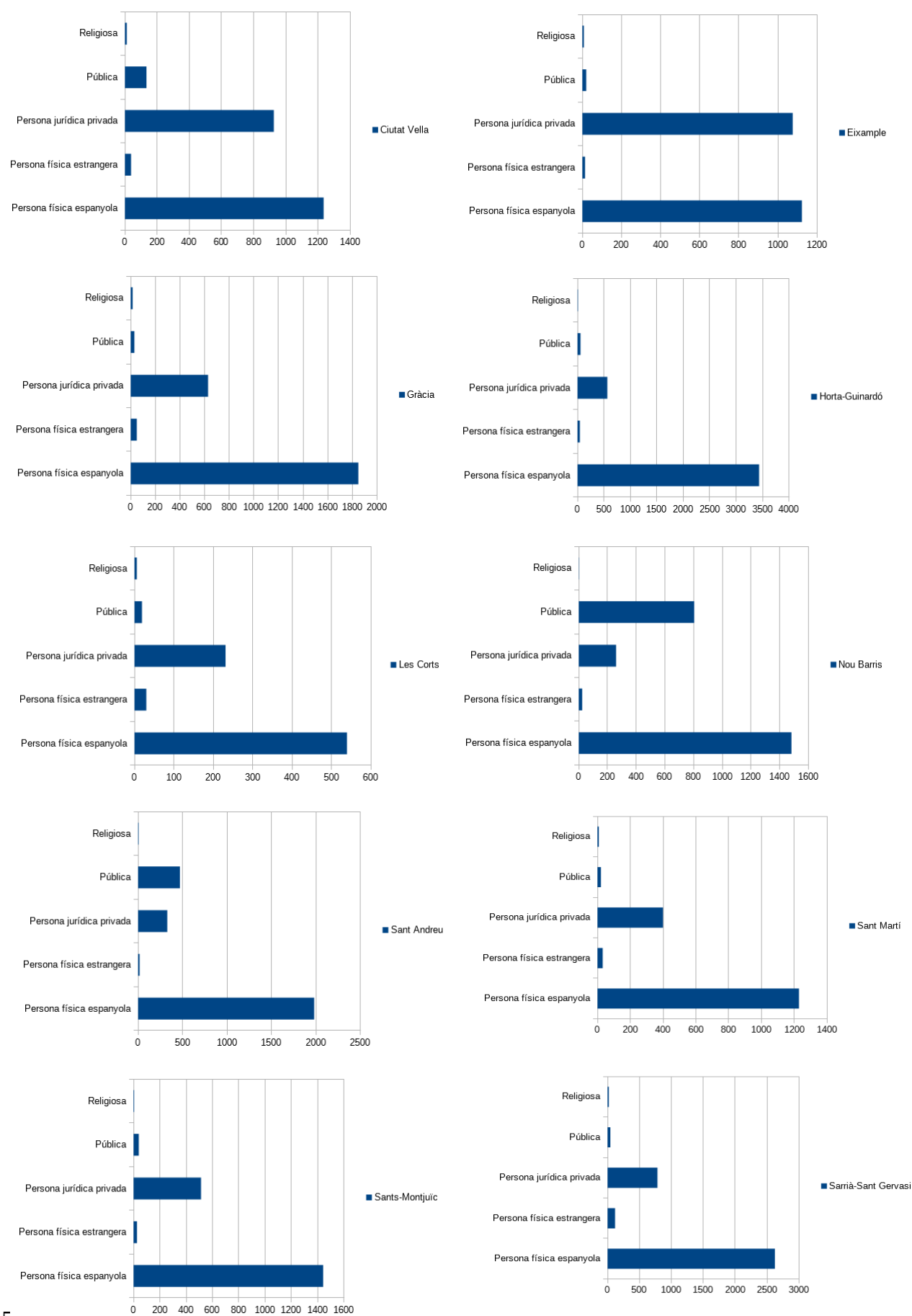
DISTRICTES (NÚMERO DE PARCEL·LES)

	Sant Martí	Sant Andreu	Nou Barris	Horta-Guinardó	Gràcia	Sarrià-Sant Gervasi	Les Corts	Sants-Montjuïc	Eixample	Ciutat Vella	Totals Barcelona
Persona física espanyola	1228	1979	1481	3434	1848	2621	539	1441	1122	1234	16927
Persona física estrangera	32	17	24	45	50	117	30	26	14	38	393
Persona jurídica privada	399	328	260	563	628	782	231	513	1075	925	5704
Pública	21	470	804	56	30	44	19	40	20	134	1638
Religiosa	8	6	2	9	16	20	6	5	8	12	92

DISTRICTES (PERCENTATGE SEGONS TIPUS DE TITULAR)

	Sant Martí	Sant Andreu	Nou Barris	Horta-Guinardó	Gràcia	Sarrià-Sant Gervasi	Les Corts	Sants-Montjuïc	Eixample	Ciutat Vella	Totals Barcelona
Persona física espanyola	72,75 %	70,68 %	57,60 %	83,61 %	71,85 %	73,13 %	65,33 %	71,16%	50,11 %	52,67 %	68,38 %
Persona física estrangera	1,90 %	0,61 %	0,93 %	1,10 %	1,94 %	3,26 %	3,64 %	1,28 %	0,63 %	1,62 %	1,59 %
Persona jurídica privada	23,64 %	11,71 %	10,11 %	13,71 %	24,42 %	21,82 %	28,00 %	25,33 %	48,01 %	39,48 %	23,04 %
Pública	1,24 %	16,79 %	31,27 %	1,36 %	1,17 %	1,23 %	2,30 %	1,98 %	0,89 %	5,72 %	6,62 %
Religiosa	0,47 %	0,21 %	0,08 %	0,22 %	0,62 %	0,56 %	0,73 %	0,25 %	0,36 %	0,51 %	0,37 %

DISTRICTES (Gràfics)



CIUTAT VELLA

Tipus de titularitat	Parcel·les de propietat vertical	Percentatge
Persona física espanyola	1234	52,67 %
Persona física estrangera	38	1,62 %
Persona jurídica privada	925	39,48 %
Pública	134	5,72 %
Religiosa	12	0,51 %
Total Ciutat Vella	2343	100,00 %

L'EIXAMPLE

Tipus de titularitat	Parcel·les de propietat vertical	Percentatge
Persona física espanyola	1122	50,11 %
Persona física estrangera	14	0,63 %
Persona jurídica privada	1075	48,01 %
Pública	20	0,89 %
Religiosa	8	0,36 %
Total Eixample	2239	100,00 %

SANTS-MONTJUÏC

Tipus de titularitat	Parcel·les de propietat vertical	Percentatge
Persona física espanyola	1441	71,16%
Persona física estrangera	26	1,28 %
Persona jurídica privada	513	25,33 %
Pública	40	1,98 %
Religiosa	5	0,25 %
Total Sants-Montjuïc	2025	100,00%

LES CORTS

Tipus de titularitat	Parcel·les de propietat vertical	Percentatge
Persona física espanyola	539	65,33 %
Persona física estrangera	30	3,64 %
Persona jurídica privada	231	28,00 %
Pública	19	2,30 %
Religiosa	6	0,73 %
Total Les Corts	825	100,00 %

SARRIÀ-SANT GERVASI

Tipus de titularitat	Parcel·les de propietat vertical	Percentatge
Persona física espanyola	2621	73,13 %
Persona física estrangera	117	3,26 %
Persona jurídica privada	782	21,82 %
Pública	44	1,23 %
Religiosa	20	0,56 %
Total Sarrià-Sant Gervasi	3584	100,00 %

GRÀCIA

Tipus de titularitat	Parcel·les de propietat vertical	Percentatge
Persona física espanyola	1848	71,85 %
Persona física estrangera	50	1,94 %
Persona jurídica privada	628	24,42 %
Pública	30	1,17 %
Religiosa	16	0,62 %
Total Gràcia	2572	100,00 %

HORTA-GUINARDÓ

Tipus de titularitat	Parcel·les de propietat vertical	Percentatge
Persona física espanyola	3434	83,61 %
Persona física estrangera	45	1,10 %
Persona jurídica privada	563	13,71 %
Pública	56	1,36 %
Religiosa	9	0,22 %
Total Horta-Guinardó	4107	100,00 %

NOU BARRIS

Tipus de titularitat	Parcel·les de propietat vertical	Percentatge
Persona física espanyola	1481	57,60 %
Persona física estrangera	24	0,93 %
Persona jurídica privada	260	10,11 %
Pública	804	31,27 %
Religiosa	2	0,08 %
Total Nou Barris	2571	100,00 %

SANT ANDREU

Tipus de titularitat	Parcel·les de propietat vertical	Percentatge
Persona física espanyola	1979	70,68 %
Persona física estrangera	17	0,61 %
Persona jurídica privada	328	11,71 %
Pública	470	16,79 %
Religiosa	6	0,21 %
Total Sant Andreu	2800	100,00 %

SANT MARTÍ

Tipus de titularitat	Parcel·les de propietat vertical	Percentatge
Persona física espanyola	1228	72,75 %
Persona física estrangera	32	1,90 %
Persona jurídica privada	399	23,64 %
Pública	21	1,24 %
Religiosa	8	0,47 %
Total Sant Martí	1688	100,00 %

Annex III

FITXES DE LES EMPRESES ANALITZADES⁸³

83. . La informació relativa a empreses i càrrecs ha esta revisada per darrera vegada el mes de desembre de 2017 i pot haver canviat. La informació sobre persones físiques fa referència, exclusivament, a la seva activitat empresarial o professional.

PALAU Y MANFREDI SL

La matriu global d'aquesta participada és PALAU DE BELZA BERNAT

NIF: B62706759

Adreça: Diagonal, 468 - P. 10

Data de constitució: 06/11/2001

CNAE 2009: 4110 – Promoción inmobiliaria

Capital Social	3.006 €
Ingressos explotació (2016)	519.332 €
Resultat exercici (2016)	187.829 €
Total actius (2016)	3.155.148 €

ADMINISTRADORS:

Càrrec	Nom	Nomenament	Cessament
Administrador Únic:	Bernat Palau de Belza	09/02/2016	
Apoderat:	Bernat Palau de Belza	17/12/2001	
Ex-Administrador:	Roberta Manfredi	17/12/2001	09/02/2016
Ex-Apoderat:	Roberta Manfredi	19/02/2016	29/12/2016

DIRECTIUS:

Càrrec	Nom
Director executiu:	Bernat Palau de Belza

ACCIONISTES:

Nom	NIF	%
Bernat Palau de Belza	-	100%

BARCELONA INVEST OY

La matriu global d'aquesta participada és Confido Capital Oy

Adreça: Pursimiehenkatu 1 A 1. Helsinki. Finlàndia.

Data de constitució: 16/04/2015

Activitat principal: Activitats d'inversió

Ingressos explotació (2016)	31.775.880 €
Resultat exercici (2016)	1.179.676 €
Total actius (2016)	95.987.978 €

ADMINISTRADORS:

Càrrec	Nom	Nomenament	Cessament
President:	Juha Jarmo Ilmari Kojonen	27/08/2015	
Conseller:	Albert Carl Göran Ehrnrooth	03/05/2016	
Conseller:	Heikki Matti Kaleruo Hautsalo	27/08/2015	
Conseller:	Bernardo de Belza Palau	27/08/2015	

DIRECTIUS:

Càrrec	Nom
Director executiu:	Juha Jarmo Ilmari Kojonen

ACCIONISTES:

Nom	País	%
Confido Cataluña Oy	Finlàndia	99,2%

PARTICIPACIONS:

Nom	País	%
Barcelona Rahoitus Oy	Finlàndia	100%
Vauras Investment SL	Espanya	98,32%

MK PREMIUM SL

NIF: B65829947

Adreça: Rambla Catalunya, 53 - plt 6, Barcelona

Data de constitució: 27/06/2012

CNAE 2009: 4110 - Promoció immobiliària

Capital Social	153.000 €
Ingressos explotació (2016)	13.394.396 €
Resultat exercici (2016)	1.244.119 €
Total actius (2016)	9.155.765 €

ADMINISTRADORS:

Càrrec	Nom	Nomenament	Cessament
Administrador Solidari:	Sergio Rodrigo Leyva Ruiz	27/01/2015	
Administrador Solidari:	Daniel Eduard Leyva Ruiz	27/01/2015	
Apoderat:	Sergio Rodrigo Leyva Ruiz	27/01/2014	
Apoderat:	Teresa Garcia Izquierdo	18/03/2015	
Apoderat:	Jose Antonio Garcia Guijarro	30/05/2017	
Apoderat:	Maria Dolores Gonzalez Montiel	07/12/2017	
Apoderat:	Deyvi Jakson Carril Vasquez	07/12/2017	
Auditor de comptes:	Moore Stephens Addveris Auditores y Consultores SL	15/02/2017	
Ex-Administrador únic:	Daniel Eduard Leyva Ruiz	29/06/2012	27/01/2015

DIRECTIUS:

Càrrec	Nom
Director executiu/Gerent:	Daniel Eduard Leyva Ruiz
Director financer:	Teresa Garcia
Director comercial:	Jose Antonio Garcia

ACCIONISTES:

Nom	NIF	%
Grupo Meseda SL	B66139882	100,00 %

PARTICIPACIONS:

Nom	NIF	%
Bcn Miami Investments SL*	B66428798	50,00 %

*A la darrera consulta realitzada (27/12/17), Mk Premium ja no fa constar aquesta participació.

GRUPO MESEDA SL

Aquesta empresa és la matriu global del grup corporatiu

NIF: B66139882

Adreça: Rambla Catalunya, 53 - plt 6, Barcelona

Data de constitució: 17/10/2013

CNAE 2009: 6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría y asesoría fiscal

Capital Social	12.000 €
Ingressos explotació (2016)	51.496 €
Resultat exercici (2016)	15.490 €
Total actius (2016)	2.054.033 €

ADMINS:

Càrrec	Nom	Nomenament	Cessament
Administrador Solidari:	Sergio Rodrigo Leyva Ruiz	20/01/2015	
Administrador Solidari:	Daniel Eduard Leyva Ruiz	20/01/2015	
Apoderat:	Teresa Garcia Izquierdo	22/03/2017	
Apoderat:	Maria Dolores Gonzalez Montiel	07/12/2017	
Apoderat:	Deyvi Jakson Carril Vasquez	07/12/2017	
Ex-Administrador únic:	Daniel Eduard Leyva Ruiz	05/11/2013	20/01/2015

PARTICIPACIONS:

Nom	NIF	%
Mk Premium SL	B65829947	100,00 %

BCN MIAMI INVESTMENTS SL

NIF: B66428798

Adreça: Rambla Catalunya, 53 - plt 6, Barcelona

Data de constitució: 12/12/2014

CNAE 2009: 4110 - Promoción inmobiliaria

ADMINS:

Càrrec	Nom	Nomenament	Cessament
Administrador Solidari:	Mercedes Ruiz Vargas	09/03/2016	
Administrador Solidari:	Jose Antonio Garcia Guijarro	09/03/2016	
Apoderat:	Teresa Garcia Izquierdo	09/03/2015	
Ex-Administrador solidari:	Sergio Rodrigo Leyva Ruiz	02/02/2016	09/03/2016
Ex-Administrador solidari:	Daniel Eduard Leyva Ruiz	02/02/2016	09/03/2016
Ex-Administrador solidari:	Angela Maiorana	02/02/2016	09/03/2016

ACCIONISTES:

Nom	NIF	%
Mk Premium SL**	B65829947	50,00 %
Carrer Tigre 12 SL	B66011750	50,00 %

**A la darrera consulta realitzada (27/12/17), ja no consta la participació de Mk Premium.

CARRER TIGRE 12 SL

NIF: B66011750

Adreça: Rambla Catalunya, 53 - plt 6, Barcelona

Data de constitució: 03/04/2013

CNAE 2009: 4110 - Promoción inmobiliaria

Capital Social	413.000 €
Ingressos explotació (2015)	1.586.222 €
Resultat exercici (2015)	148.570 €
Total actius (2015)	1.111.685 €

ADMINS:

Càrrec	Nom	Nomenament	Cessament
Administrador Únic:	Angela Maiorana	04/04/2013	
Apoderat:	Sergio Rodrigo Leyva Ruiz	12/11/2015	
Apoderat:	Daniel Eduard Leyva Ruiz	18/11/2014	
Apoderat:	Teresa Garcia Izquierdo	14/05/2015	
Apoderat:	Maria Dolores Gonzalez Montiel	07/12/2017	
Apoderat:	Deyvi Jakson Carril Vasquez	07/12/2017	
Apoderat:	Jose Antonio García Guijarro	20/07/2016	

PARTICIPACIONS:

Nom	NIF	%
Bcn Miami Investments SL	B66428798	50,00 %

ELIX DELTA SL

NIF: B66141128

Adreça: Passatge Permanyer, 19. Barcelona

Data de constitució: 17/10/2013

CNAE 2009: 4110 - Promoción inmobiliaria

Capital Social	1.622.250 €
Ingressos explotació (2015)	No determinat
Resultat exercici (2015)	599.202 €
Total actius (2015)	6.917.821 €

ADMINISTRADORS:

Càrrec	Nom	Nomenament	Cessament
President:	Jaime Lacasa González	11/02/2014	
Conseller Delegat:	Jaime Lacasa González	11/02/2014	
Conseller Delegat:	Jorge Benjumeda Peñafiel	11/02/2014	
Conseller:	Jorge Benjumeda Peñafiel	11/02/2014	
Conseller:	Jaime Lacasa González	11/02/2014	
Conseller:	Adolf Rousaud Viñas	11/02/2014	
Secretari:	Adolf Rousaud Viñas	11/02/2014	
Ex-Administrador Únic:	Jaime Lacasa González	05/02/2014	11/02/2014

DIRECTIUS:

Càrrec	Nom
Direcció General:	Jaime Lacasa González
Direcció General:	Jorge Benjumeda Peñafiel
Director Expansió:	Álvaro Guillén
Director Transformació:	Pedro Ojesto
Director Comercialització:	José Luis Echeverria
Directora Financera:	Neus Giné
Gestió de Patrimonis:	Rafael Vázquez

ACCIONISTES:

Nom	NIF	%
Carveca Import Group SL	B65623399	15,86 %

PARTICIPADES:

Nom	NIF	%
Spv Delta024 SL	B66882374	100,00 %
Spv Delta025 SL	B66896358	100,00 %
J Florals 16 SL	B66115742	42,87 %
Torrent Vidalet 43 SL	B66126830	42,87 %
Elix Spv004 SL	B66187899	42,87 %
Elix Spv005 SL	B66203282	42,87 %
Spv Delta008 SL	B66336058	34,36 %
Spv Delta012 SL	B66470824	34,36 %
Spv Delta011 SL	B66470675	34,36 %
Spv Delta014 SL	B66483462	34,36 %
Spv Delta015 SL	B66531781	34,36 %
Spv Delta017 SL	B66540774	34,36 %
Proyecto Spv009 SL	B66422379	34,36 %
Emp Project 010 SL	B66437138	34,36 %
Spv Delta018 SL	B66540782	Indet.
Spv Delta022 SL	B66599390	Indet.
Cuspide Promo Inmuebles S.L.	B66840851	Indet.
Spv Delta020 SL	B66572512	Indet.
Spv Delta021 SL	B66599382	Indet.
Spv Delta019 SL	B66572520	Indet.

BMB INVESTMENT MANAGEMENT PARTNERS SL

La matriu global d'aquesta participada és Josep Borrell

NIF: B64565526

Adreça: Passeig de Gràcia 77, 5ª planta, Barcelona

Data de constitució: 15/05/2007

CNAE 2009: 7022 - Otras actividades de consultoría de gestión empresarial

6810 - Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia

Capital Social	45.000€
Ingressos explotació (2016)	799.398€
Resultat exercici (2016)	574.102€
Total actius (2016)	9.395.343€

ADMINISTRADORS:

Càrrec	Nom	Nomenament	Cessament
Administrador únic	Josep Borrell	11/05/2011	

DIRECTIUS:

Càrrec	Nom
Direcció Executiva	Josep Borrell

ACCIONISTES:

Nom	Percentatge
Josep Borrell	100%

PARTICIPADES:

Nom	Percentatge
BMB General Partner SP SL	100%
Optimum Evolution Fund SIF SICAV	100%
Optimum Re Spain Socimi SA	7,12%

BMB CAP MANAGEMENT SLU

NIF: B66450222

Adreça: Passeig de Gràcia 77, 5ª planta, Barcelona

Data de constitució: 15/01/2015

CNAE 2009: 6420 - Actividades de las sociedades holding

Capital Social	3.000€
----------------	--------

ADMINISTRADORS:

Càrrec	Nom	Nomenament	Cessament
Administrador únic	Josep Borrell	20/01/2015	

DIRECTIUS:

Càrrec	Nom
Direcció Executiva	Josep Borrell

ACCIONISTES:

Nom	Percentatge
Josep Borrell	100%

OPTIMUM RE SPAIN SOCIMI SA

NIF: A87079208

Adreça: Passeig de Gràcia 77, 5ª planta, Barcelona

Data de constitució: 7/08/2014

CNAE 2009: 6820 - Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia

Capital Social	32.690.000€
Ingressos explotació (2015)	196.606€
Resultat exercici (2015)	-262.747€
Total actius (2015)	37.172.824€

Incorporació al MAB	La societat va presentar el document informatiu d'incorporació al Mercat Alternatiu Borsari el mes de setembre de 2016.
Gestora	BMB CAP Management SL
Persona responsable	Josep Borrell Daniel
Property manager	Barrero & Asociados
Auditor de comptes	Ernst and Young SL
Assessor registrat	Solventis, AV SA
Serveis legals	J&A Garrigues SLP.
Due diligence legal	J&A Garrigues SLP
Due diligence financera	Mazars Financial Advisory SL
Agent bancari	Santander Investment SA

ADMINISTRADORS:

Càrrec	Nom	Nomenament	Cessament
President	Josep Borrell	24/09/2014	
Adminstrador / Conseller	Carlos Bores Leonori Montal	24/09/2014	
Adminstrador / Conseller	Florent Chermat	16/07/2015	
Adminstrador / Conseller	Paolo Forlin	11/03/2016	
Adminstrador / Conseller	Antonio Gallardo Torrededia	16/07/2015	
Adminstrador / Conseller	Miguel Herrera Lasso Jimenez	15/07/2016	
Adminstrador / Conseller	Jordi Jofre Arajol	15/07/2016	
Adminstrador / Conseller	David Maruani	16/07/2015	
Adminstrador / Conseller	Angel Javier Mirallas Sarabia	16/07/2015	
Adminstrador / Conseller	Ignacio Pigrau Lazaro	24/09/2014	

Adminstrador / Conseller	Joan Plensa Almuzara	16/07/2015	
Adminstrador / Conseller	Marc Sabe Richer	16/07/2015	
Secretària	Naiara Bueno Aybar	24/09/2014	

DIRECTIUS:

Càrrec	Nom
President	Josep Borrell
Direcció Executiva	Carlos Bores Leonori Montal

ACCIONISTES PRINCIPALS:

Detall dels accionistes principals, a 30 de juny de 2017, considerant com a tals aquells que tenen una participació igual o superior al 5% del capital, incloent número d'accions i percentatge sobre el capital, i dels administradors i directius que tenen una participació igual o superior al 1% del capital social.

Nom	Percentatge
Anangu Grup SL	14,00%
Body of Knowledge SL	8,00%
BMB Investment Management Partners SLU	7,12%
Mirador Madrid Inversiones y Desarrollos Hoteleros SL	6,00%
A.C.V. Inversores SL	5,00%
Finicon SA	5,00%
Talenta Gestión AV SA	2,15%
Togadia SLU	2,00%
Miguel Herrera-Lasso Jiménez	2,00%
Credit Suisse Group AG	1,47%
TOTAL	52,74%

OPTIMUM III VALUE-ADDED RESIDENTIAL SOCIMI SA

NIF: A66795063

Adreça: Passeig de Gràcia 77, 5ª planta, Barcelona

Data de constitució: 03/06/2016

CNAE 2009: 4110 - Promoción inmobiliaria

Capital Social	5.403.000€
----------------	------------

Incorporació al MAB	La societat va presentar el document informatiu d'incorporació al Mercat Alternatiu Borsari el mes de maig de 2017.
Gestora	BMB CAP Management SL
Persona responsable	Ignacio Pigrau Lázaro
Auditor de comptes	Ernst and Young SL
Assessor registrat	Arcano Valores AV SAU
Serveis legals	J&A Garrigues SLP
Agent bancari	BNP Paribas Securities Services

ADMINISTRADORS:

Càrrec	Nom	Nomenament	Cessament
President	Nicholas Thomas Pappas	14/02/2017	
Conseller	Hugo Villarroya Elices	14/02/2017	
Conseller / Apoderat	Ignacio Pigrau Lazaro	28/02/2017	
Apoderat	Josep Borrell Daniel	28/02/2017	
Secretària	Maure Carmen Gomez de Cadiñanos	14/02/2017	

DIRECTIUS:

Càrrec	Nom
President	Nicholas Thomas Pappas

ACCIONISTES:

Nom	Percentatge
Bluemountain Luxembourg Holdings 1 SARL	82,74%
Itzarri EPSV	9,25%

NORVET NEGOTIAL SL

Aquesta empresa és la matriu global del grup corporatiu

NIF: B66163221

Adreça: Diagonal, 418 - 1r 1a (Casa de les Punxes), Barcelona

Data de constitució: 19/11/2013

CNAE 2009: 6810 - Compra-venta de bienes inmobiliarios por cuenta propia

Oficina Comercial:

Norvet Property Dvlp

C/ Argentería, 25

08003 Barcelona

Capital Social	303.000 €
Ingressos explotació (2015)	238.252 €
Resultat exercici (2015)	-112.983 €
Total actius (2015)	5.780.933 €

ADMINISTRADORS:

Càrrec	Nom	Nomenament	Cessament
President:	Alon Ozer Yunger	11/12/2017	
Vicepresident:	Or Boiman	11/12/2017	
Conseller Delegat:	Daniel Sagis	11/12/2017	
Conseller Delegat:	Alon Ozer Yunger	11/12/2017	
Conseller:	Daniel Sagis	11/12/2017	
Conseller:	Alon Ozer Yunger	11/12/2017	
Conseller:	Or Boiman	11/12/2017	
Secretari:	Jacques Eliezer	11/12/2017	
Auditor de comptes:	BDO Auditores S.L.P.	17/08/2017	
Ex-Administrador Únic:	Ana Maria Pey Nadal	19/11/2013	12/12/2013
Ex-Administrador Únic:	Alon Ozer Yunger	12/12/2013	11/12/2017

DIRECTIUS:

Càrrec	Nom
Director executiu:	Alon Ozer Yunger

PARTICIPADES:

Nom	NIF	%
Adquisiciones Nor Vet SL	B66607524	100%
Construcciones Nor Vet SL	B66607516	100%
Discovery Nova Projects SL	B66855438	100%
Edificios Nor Vet SL	B66804477	100%
Nutshell Hall SL	B66588781	100%
Pitronot SL	B65798886	100%
Sunset Cuarzo Projects SL	B66855446	100%
Vertice Nedax SL	B66638289	100%
Zafir Dynamic SL	B66658451	100%

PARTICIPADES:

ADQUISICIONES NOR VET SL

NIF: B66607524

Adreça: Diagonal, 418 - 1r 1a, Barcelona

Data de constitució 17/09/2015

CNAE 2009: 4110 – Promoció immobiliària

CONSTRUCCIONES NOR VET SL

NIF: B66607516

Adreça: Diagonal, 418 - 1r 1a - 08037 Barcelona

Data de constitució 17/09/2015

CNAE 2009: 4110 – Promoció immobiliària

EDIFICIOS NOR VET SL

NIF: B66804477

Adreça: Diagonal, 418 - 1r 1a - 08037 Barcelona

Data de constitució 16/06/2016

CNAE 2009: 6810 - Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia

DISCOVERY NOVA PROJECTS SL

NIF: B66855438

Adreça: Diagonal, 418 - 1r 1a - 08037 Barcelona

Data de constitució: 20/09/2016

CNAE 2009: 412 - Construcción de edificios

NUTSHELL HALL SL

NIF: B66588781

Adreça: Diagonal, 418 - 1r 1a - 08037 Barcelona

Data de constitució 30/07/2015

CNAE 2009: 4110 - Promoción inmobiliaria

SUNSET CUARZO PROJECTS SL

NIF: B66855446

Adreça: Diagonal, 418 - 1r 1a - 08037 Barcelona
Data de constitució 20/09/2016
CNAE 2009: 412 - Construcción de edificios

VERTICE NEDAX SL

NIF: B66638289
Adreça: Diagonal, 418 - 1r 1a - 08037 Barcelona
Data de constitució 04/11/2015
CNAE 2009: 412 - Construcción de edificios

ZAFIR DYNAMIC SL

NIF: B66658451
Adreça: Diagonal, 418 - 1r 1a - 08037 Barcelona
Data de constitució 02/12/2015
CNAE 2009: 4110 - Promoción inmobiliaria

PITRONOT SL

NIF: B65798886
Adreça: Diagonal, 418 - 1r 1a - 08037 Barcelona
Data de constitució: 11/05/2012
CNAE 2009: 5520 - Alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia

ADMINISTRADORS:

Administrador solidari:	ALON OZER YUNGER	04/06/2012	
Ex-Administrador solidari:	ETAI PLASCHKES	04/06/2012	19/09/2016

Empresa no participada per Norvet però que comparteix adreça i té les mateixes persones ocupant els càrrecs d'administradors:

ELKANO 15 DEVELOPMENT SL

NIF: B66805094
Adreça: Diagonal, 418 - 1r 1a - 08037 Barcelona
Data de constitució: 16/06/2016
CNAE 2009: 6810 - Compra-venta de bienes inmobiliarios por cuenta propia

ADMINISTRADORS:

Càrrec	Nom	Nomenament	Cessament
President:	ALON OZER YUNGER	16/11/2017	
Vicepresident:	OR BOIMAN	16/11/2017	
Conseller Delegat:	DANIEL SAGIS	16/11/2017	
Conseller Delegat:	ALON OZER YUNGER	16/11/2017	

Conseller:	DANIEL SAGIS	16/11/2017	
Conseller:	ALON OZER YUNGER	16/11/2017	
Conseller:	OR BOIMAN	16/11/2017	
Secretari:	JACQUES ELIEZER	16/11/2017	
Ex-Administrador únic:	ALON OZER YUNGER	05/07/2015	16/11/2017
Ex-Apoderat:	AUDREY CANONNE	26/09/2016	02/02/2017
Ex-Apoderat:	VEIGA MASSANA BORJA	26/09/2016	02/02/2017